

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPRACOVANÍ

MČ BA – Ružinov objednala vypracovanie troch územných plánov zón „Bajkalská roh“, „Štrkovecké jazero“ a „Bajkalská, Drieňová“. Ide o priestory na seba územne a priestorovo nadväzujúce vo vertikálnom severo-južnom smere, ktorých západná línia sa opiera o Bajkalskú ul., severné vymedzenie tvorí Trnavská ul., a v predĺžení južné ohraničenie tohto urbanistického útvaru predstavuje Prievozska ul.

Pre tieto tri zóny boli súčasne vypracované Prieskumy a rozbory a následne Zadania pre vypracovanie územných plánov, v súlade s platnou územno-plánovacou legislatívou, t. j. podľa Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon v znení neskorších predpisov/, a podľa Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii v zmysle §7 a §8 (aktualizované úplné znenie – stav k 01.01.2008).

Zadania pre uvedené zóny boli naraz prerokovávané, pripomienkované a napokon spoločne schválené uznesením miestneho zastupiteľstva č.419/XXV/2014, č.420/XXV/2014 a **č. 421/XXV/2014** dňa 18.02.2014. V nich sa uplatnila požiadavka objednávateľa na variantné spracovanie konceptov návrhov všetkých troch územných plánov zón. Každá zóna v tejto etape prác hľadania koncepcií je teda spracovaná v dvoch variantoch ako „Variant A“ a „Variant B“. Zo zadávacích dokumentov vyplynula taktiež požiadavka na obsahové zameranie variantov A a B, tak aby boli Varianty A riešené s väčším dôrazom na posilnenie ekológie, zelene a prírodných prvkov v území a Varianty B riešené s väčším dôrazom na dobudovanie stavebnej štruktúry s posilnením obsluhy územia. Rovnako z nich vyplynul aj požiadavka, spracovať výsledné návrhy riešení týchto zón /po pripomienkovaní, prerokovaní a vyhodnotení variantných konceptov riešenia/, invariantne.

S akceptáciou týchto požiadaviek vyplývajúcich zo schválených zadávacích dokumentov, sa vstúpilo do etapy spracovania konceptov riešení uvedených zón. Vypracovanie etapy konceptu územného plánu legislatívne umožňuje §9 citovanej vyhlášky, ako proces koncepcného hľadania optimálneho riešenia problémov v riešenom území, pred následnou najdôležitejšou etapou územno-plánovacích prác, t.j. vyhotovenia výsledného návrhu riešenia územného plánu zóny podľa §13.

Paralelné spracovanie riešení, vertikálne nadväzujúcich troch zonálnych priestorov v území Ružinova, sa ukázalo byť síce zložitejšie, ale koncepcne podnecujúce.

Z dôvodov preukázania optimálnej nadväznosti týchto zón bola dohodnutá forma spracovania pre etapu konceptov riešení tak, že

- Grafická časť

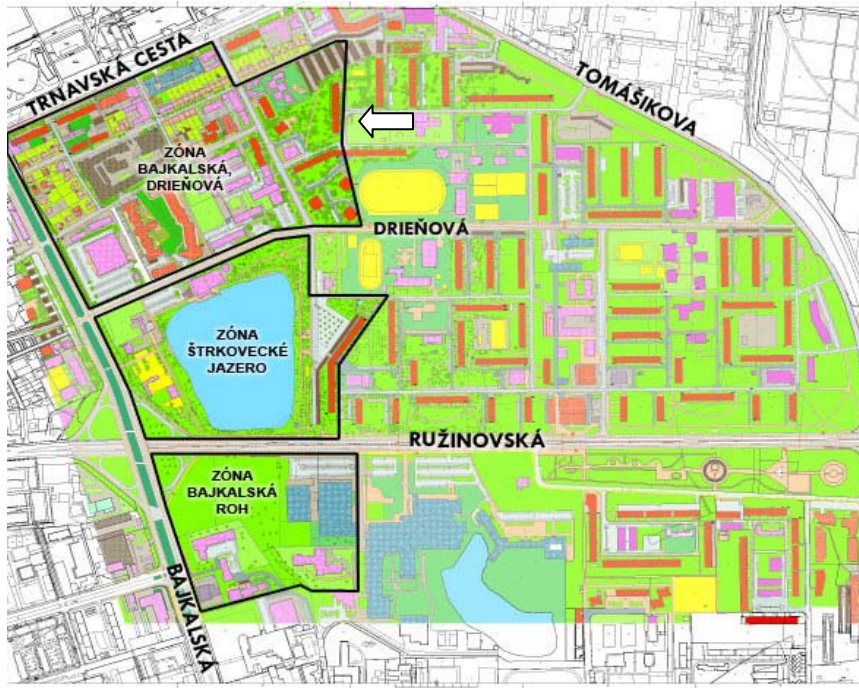
konceptov územných plánov zón Bajkalská roh, Štrkovecké jazero a **Bajkalská, Drieňová** je dokumentovaná na spoločnom mapovom podklade v M=1:1000 /výkresy č.0 - č.7/ v dvoch variantoch A a B,

a

- Textová časť je vyhotovená pre každú zónu, Bajkalská roh, Štrkovecké jazero a Bajkalská Drieňová, osobitne, v dvoch variantoch A a B.

Takáto forma spracovania umožnila mať na zreteli väzby a priestorové súvislosti zón pri koncepcnom hľadaní optimálnych riešení /vid'. Výkres č.0, „KONCEPČNÝ PODKLAD“ pre riešenie konceptov ÚPN-Z/, a tiež pri prezentácii riešení v rámci verejnej diskusie s občanmi. Forma spracovania naraz 6-ich konceptov riešení územných plánov zón, si vyžiadala

zjednodušený dokumentačný prístup v podrobnosti spoločných grafických výstupov a osobitných textových častí so zjednodušeným bilancovaním, a dokumentovania konceptov jednotlivých urbanistických riešení zón a ich infraštruktúry, ale v zásade je spracovanie konceptov v súlade s vyhláškou MŽ SR č. 55/2001 Z.z., § 9, /aktualizované úplné znenie /.



Predmetom tejto textovej časti je verbálne a tabuľkové zdokumentovanie koncepcie riešenia variantného konceptu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ – Variant „A“, ktorá sa spracováva paralelne s jeho Variantom „B“.

/V jednom časovom horizonte so zónou „Bajkalská, Drieňová“ vo variantoch A a B, sa spracovávajú aj ďalšie dve kontaktné zóny, vo variantoch A a B, zóna „Bajkalská roh“ a zóna „Štrkovecké jazero“ vo variantoch A a B, ktoré sú predmetom samostatných textových častí./

Obstarávateľom Územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová,,

je **Mestská časť Bratislava – Ružinov**, prostredníctvom odborne spôsobilých osôb pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov – **Ing.arch. Martin Arpáš**, registračné číslo 183 (do r. 2014), a **Ing.arch. Andrej Papp**, registračné číslo 217 (od r. 2014).

Spracovateľom Územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová,,

je architektonický ateliér Spoločnosti A1 Respect, a.s., zastúpený jej konateľom Ing. arch. Branislavom Kaliským, autorizovaným architektom SKA a kolektív spracovateľov a konzultantov.

Hlavným dôvodom obstarania územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová,, je záujem mestskej časti, resp. samosprávy mestskej časti, získať aktuálnu územnoplánovaciu dokumentáciu na zonálnej úrovni ako základný, prehľadný a čitateľný nástroj pre usmerňovanie a riadenie územného rozvoja v riešenom území a nástroj pre zabezpečovanie starostlivosti o životné prostredie v riešenom území. Dôvodom obstarania územného plánu zóny tejto lokality je aktuálna potreba získať výkonný nástroj pre podrobnejšiu reguláciu jej územného, plošného, hmotovo-priestorového a funkčno-prevádzkového rozvoja a nástroja pre usmerňovanie zámerov investorov.

V rámci Mestskej časti Bratislava - Ružinov nie je zóna „Bajkalská, Drieňová“ jedinou zónou v ktorých je potrebné hľadať konsenzus pri ich formovaní a dotváraní, ale i v nazeraní na rozvojové problémy z pohľadu samosprávy - MČ Ružinov a pohľadu jej užívateľov – obyvateľov, ale aj návštevníkov. Z pohľadu orgánov mestskej časti je potrebné v rámci ÚPN zóny preukázať koncepčné možnosti rozvoja zóny v základných intenciách nadradenej schválenej dokumentácie ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, r. 2007, ZaD 02, rozvinutých v zonálnych koncepciách riešenia. V procese riešenia územnoplánovacej dokumentácie vzniká priestor koncepcie rozvoja porovnať, vyhodnotiť a prerokovať, a stanoviť podrobnejšiu reguláciu pre realizovanie prijatých riešení. Obyvatelia aj investori očakávajú stanovenie takýchto podrobných regulatívov, pre možnosť umožnenia alebo zamedzenia výstavby v tomto území. Požadovaná regulácia pre zásahy v území bude k dispozícii po prerokovaní konceptov riešení a výsledného návrhu riešenia ÚPN-Z tejto zóny, po prerokovaní a schválení dokumentácie výsledného riešenia ÚPN–Z „Bajkalská, Drieňová“, v miestnom zastupiteľstve. Cieľom celého procesu prác na koncepte a návrhu riešenia, je získať kvalitnú schválenú územnoplánovacia dokumentáciu „ÚPN-Z Bajkalská, Drieňová“, s návrhom regulatívov pre funkčné aj priestorové využitie jednotlivých častí riešeného územia a pozemkov, v zmysle ktorých by bolo možné usmerňovať rozvojové zámery, stavebné zásahy a intervencie v území

Schválený Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, Zmeny a doplnky ZaD 02, prijaté 15.12.2011 s účinnosťou od 01.02.2012, pri stanovení funkčných kódov pre využitie územia, vychádza zo základného, súčasne prevládajúceho využitia a v podstate nemení jeho funkčné využitie, iba v zmysle nadradeného dokumentu ho reguláciou na sídelnej úrovni upresňuje.

V tomto zmysle riešené územie zóny „Bajkalská, Drieňová“ je v platnom ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, r.2007, ZaD 02 považované ako celok, za územie v zásade funkčne a priestorovo stabilizované, (s priznanými funkčnými kódmi 101, 102, 201, 202 a 1130), okrem časti tohto územia, označenej regulačným kódom „F“, ktoré definuje ako rozvojové územie. V tomto zmysle ide o funkčný blok na Prešovskej ul., označený pre účely regulácie ako RC- 05. V ostatnom rozsahu ide o územie stabilizované pre funkčné využitie **101** – pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia, **102** – pre málopodlažnú zástavbu obytného prostredia, **201** – pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, **202** – pre občiansku vybavenosť lokálneho významu, **501** – pre zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, a **1130** – pre ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň.

V platnom Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy, r.2007, /ZaD 02 r. 2012/ je stanovené základné funkčné využitie plôch v označené funkčnými kódmi v riešenom území zóny takto:

- **101** – viacpodlažná zástavba obytného územia,
- **102** -- málopodlažná zástavba obytného prostredia,
- **201** – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- **202** -- občianska vybavenosť lokálneho významu,
- **501** -- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- **1130** – ostatná a izolačná zeleň,
- + námestia, verejné priestory a ostatné komunikačné plochy

Z nadradeného dokumentu na úrovni mesta však nie je čitateľný žiaduci podrobnejší obsah pre zonálnu úroveň riešeného územia, a preto formu aj mieru jeho využívania je potrebné riešiť podrobnejšie a konkrétnejšie. Rozvojové územia v rámci územného plánu mesta, vzhľadom na svoju skutočnú rozmanitosť a špecifiká, cez podrobnejšie zonálne koncepcie riešenia zóny majú preukázať dosahované a pre ďalší rozvoj limitujúce regulatívy. Miestne diferencované a obsahovo i funkčne konkretizované ukazovatele intenzity využitia územia v riešenej zóne, vyjadrené pomocou indexov a koeficientov pre regulované celky, poskytnú usmerňujúci a kontrolný nástroj pre rozvojové počiny, zásahy a intervencie v území

predmetnej zóny. Index zastavaných plôch /IZP/ poskytne obraz o vhodných pomeroch zastavanosti území regulovaných celkov, (rozsahu zastavaných a nezastavaných plôch, pomere spevnených a nespevnených plôch. Index podlažných plôch /IPP/ poskytne údaje o zaťažnosti územia regulačných celkov podlažnými plochami, a koeficient zelene /KZ/ poskytne údaje o výmerách plôch zelene na rastlom teréne a o zápočtoch výmer plôch zelene na konštrukciách podzemných stavieb. Doplňujúce regulatívy poskytnú ďalšie údaje o rozsahu navrhovaných stavebných objemov, pomeroch zastavaných a spevnených plochách v zóne voči nezastavaným, ale aj o rozvoji a formovaní prevádzky pri dotváraní riešeného územia v záujme zvýšenia urbánnej kvality riešeného priestoru a prostredia. Z celomestského pohľadu nie je možné ani účelne obsiahnuť zložitost' problematiky, ktorú predstavuje úroveň stavby v rozvojovom území. Táto úloha musí byť preto riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Pre predmetnú rozvojovú plochu „F“, /situovanú v území riešenej zóny v RC – 05/, je z polohy celomestského dokumentu ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, stanovený funkčný kód (501) - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti a stanovené základné regulatívy intenzity využitia územia:

- max. IPP = 1,4
- max. IZP = 0,26 – 0,28
- min. KZ = 0,25
- max.podlažnosť = 5 – 6 NP

Zóna „Bajkalská, Drieňová“ je zónou, v ktorej je potrebné hľadať konsenzus pri jej formovaní, dotváraní a reálnom využití, ale i v nazeraní na rozvojové problémy v nej, z pohľadu samosprávy - MČ Ružinov, pohľadu jej užívateľov, a obyvateľov. Preto je potrebné už v rámci konceptov riešení územných plánov zón preukázať variantné možnosti a spôsoby rozvoja v základných intenciách nadradenej dokumentácie obce s návrhom regulácie, navrhnuté koncepcie riešenia vzájomne porovnať, vyhodnotiť a prerokovať

Z pohľadu orgánov mestskej časti je potrebné v rámci ÚPN zóny preukázať koncepčné možnosti rozvoja zóny v základných intenciách nadradenej celomestskej dokumentácie, navrhnuté koncepcie riešení porovnať, vyhodnotiť a prerokovať, a v neposlednom rade stanoviť podrobnejšiu reguláciu pre realizovanie prijatého riešenia.

Hodnotový fenomén tohto značne zastavaného územia z rôznou intenzitou a charakterom zástavby je považovaný za prevažne mestský v rámci MČ Ružinov, v ktorom sa dejú permanentné zmeny. Z tohto dôvodu sa dostal i do pozornosti investorov, samosprávy i obyvateľov, ktorí sa dožadujú záväzných regulatívov, rozhodnutí a súhlasov so zámermi, ktoré už v súčasnosti postupne pretvárajú monofunkčnú zástavbu na polyfunkčnú a málopodlažnú zástavbu na viacpodlažnú, alebo menia ich funkčné využitie

Obyvatelia aj investori očakávajú pre poriadok v zóne, stanovenie a uplatnenie podrobnejších regulatívov a záväzných zásad, ktoré umožnia usmerňovanie zámerov a uskutočňovanie zásahov a intervencií v území, pri príprave a realizácii prijatej koncepcie rozvoja na území zóny. Tieto ustanovenia budú k dispozícii po prerokovaní variantných konceptov návrhov riešení ÚPN-Z predmetnej zóny, formulácii výsledného návrhu riešenia ÚPN – zóny „Bajkalská, Drieňová“ a jeho schválení. Preto je cieľom mestskej časti Ružinov získať územnoplánovacia dokumentácia „ÚPN zóny Bajkalská, Drieňová“ s návrhom záväzných a smerných regulatívov a zásad pre funkčné aj priestorové využitie pozemkov v zmysle prijatej rozvojovej koncepcie, ktorá zjednoduší a sprehľadní zábery v zóne ale aj celý proces rozhodovania o umiestňovaní stavieb v tomto území.

Pre účely dokumentovania rozvojovej koncepcie v území zóny „Bajkalská, Drieňová“ na úrovni spracovania zonálnej dokumentácie riešenia regulácie - konceptu a návrhu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“, sú vymedzené:

- riešené územie /RU/
- bilančné územie /BÚ/
- regulačné celky /RC/.

Pre účely regulácie v území bolo celé územie zóny „Bajkalská, Drieňová“ rozčlenené, podľa ucelených uličných blokov, alebo sídlíštných celkov, na 11 regulačných celkov, /RC -01 až RC-11/, v rámci ktorých je vyjadrovaná základná územno-priestorová a funkčno-prevádzková regulácia..

A.2. HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Základné úlohy riešenia územného plánu zóny predstavujú:

- návrh začlenenia riešeného územia do širších územných, priestorových, dopravnoprevádzkových a technicko-infraštruktúrnych väzieb a súvislostí,
- návrh koncepcie a organizácie, funkčno-prevádzkového využitia a hmotovo-priestorového usporiadania riešeného územia,
- overenie optimálneho zaťaženia územia funkčnými objektami s väzbou na územno-technické a funkčno-prevádzkové danosti územia,
- návrh zásad, možností, podmienok a obmedzení využitia riešeného územia,
- preverenie možností novej výstavby v rozvojovom území zóny Bajkalská roh,
- zapracovanie existujúcich, rozostavaných a pripravovaných investícií do urbanistickej koncepcie a overenie súladu tejto koncepcie s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov,
- riešenie špecifických urbanistických a územnotechnických problémov a ich dopadov na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia.

Ťažiskovou úlohou konceptov riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ je vytvorenie a stanovenie základných územnoplánovacích podmienok, zásad a regulatívov a koncipovať optimálny rozvoj, stanoviť vhodné intervencie, zásahy a opatrenia na jej zastavaných a nezastavaných plochách, ale najmä neudržiavaných územiach za účelom vytvorenia regulácie zámerov a počínov v území stabilizovanom aj rozvojovom.

Hlavným cieľom obstarania a spracovania konceptov riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ je vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre podrobnejšiu reguláciu územného, priestorového a funkčno-prevádzkového rozvoja tejto zóny, tj. vytvorenie regulatívov určujúcich spôsob využitia územia, stanovenie vylučujúcich, obmedzujúcich alebo podmieňujúcich zásad pre sprehľadnenie a zjednodušenie procesu rozhodovania o umiestňovaní stavieb na pozemkoch v riešenom území.

Ďalšie ciele spracovania konceptov riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ predstavujú stanovenie:

- regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, pozemkov a stavieb v riešenom území,
- regulatívov umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia v území,
- regulatívov umiestnenia stavieb v riešenom území a jednotlivých pozemkoch, v urbánnych priestoroch v rámci regulačných celkov s určením zastavovacích podmienok,
- pozemkov pre verejnoprospešné stavby,

Systém regulácie priestorového usporiadania riešeného územia zóny predstavuje základy objektivizovaného rámca pre konkrétne hmotovo-priestorové riešenia v riešenom území

a stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania území regulovaných celkov. Predmetný systém regulatívov a najmä ich konkrétny obsah, je stanovený s ohľadom na spoločenský význam územia, s ohľadom na jeho polohu v Ružinove a s ohľadom na limity a obmedzenia využitia územia.

Systém regulácie priestorového usporiadania riešeného územia umožňuje, v medziach stanovených konkrétnych zásad a regulatívov, tvorivý prístup ku urbanisticko-architektonickému návrhu jednotlivých hmotovo-priestorových celkov a objektov lokalizovaných a lokalizovateľných v jednotlivých regulovaných územno-funkčných celkoch /RC/.

Vymedzené základné územno-priestorové, funkčno-prevádzkové a územnoplánovacie jednotky v riešenom území – regulačné celky /RC/, sú priestory v rámci ktorých sa dokumentuje, na základe známeho súčasného stavu v území a s ohľadom na potreby, nároky a požiadavky koncepcie rozvoja zóny, záväzná a smerná regulácia navrhovaných a prijatých rozvojových zámerov a zásahov v území pre návrhové obdobie riešeného ÚPN-Z „Bajkalská, Drieňová“ .

Systém navrhutej regulácie priestorového usporiadania riešeného územia je založený

- na identifikácii potenciálu regulovaných celkov, ktorý je možné cieľavedomou činnosťou využiť a zhodnotiť, resp. pretvoriť do novej kvality,
- na identifikácii objektivizovaných limitov a obmedzení, ktoré stanovujú územné, priestorové a funkčno-prevádzkové hranice potenciálneho územného rozvoja,
- na návrhu funkčného využívania územia,
- na návrhu zásad a princípov priestorového usporiadania zástavby v území,
- na stanovení spoločenských, funkčných, prevádzkových, územných a priestorových hraníc, v rámci ktorých sa budú uskutočňovať aktivity jednotlivcov, fyzických osôb aj právnických subjektov v riešenom území,

Koncepcia riešenia zóny je obsiahnutá vo výkrese č. 2 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH, návrh funkčno-prevádzkového využívania územia, v mierke 1:1 000, Spôsob regulácie je stanovený a identifikovaný vo výkrese č. 7 - NÁVRH REGULÁCIE, funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území, v mierke 1:1 000.

Navrhnutá regulácia priestorového usporiadania riešeného územia zóny, so zásadami a regulatívmi priestorového usporiadania územia, predstavuje základné východiskové podmienky a rámce pre formovanie hmotovo-priestorovej štruktúry v jednotlivých regulovaných územno-funkčných celkoch aj s vyjadrením pre rozvoj celej riešenej zóny.

A.3. VYHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚPD.

Riešené územie pre územný plán zóny „Bajkalská, Drieňová“ jazerom nebolo doposiaľ predmetom riešenia žiadneho územného plánu zóny.

V koncepte riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vychádzajúc z platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov. Riešené územie zóny Bajkalská roh, ako súčasť Mestskej časti Bratislava – Ružinov je súčasťou územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov.

Táto nadradená územnoplánovacia dokumentácia určuje a vymedzuje v svojom obsahu stabilizované a rozvojové územia pre ktoré definuje podstatu rozvoja v nich takto:

Stabilizované územie

je územie mesta, v ktorom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou rekonštrukcie a obnovy, formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

Definuje jednotlivé zásahy, počiny a intervencie v stabilizovanom území nasledovne:

- dostavba – zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou,
- nadstavbou – v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu,
- prístavba – prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,
- nadstavba – zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia,
- prestavba – obnova existujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem,
- novostavba – nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy,

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakter obrazu a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatnenie požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Rozvojové územie

je územie mesta, v ktorom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
- zásadnú zmenu funkčného využitia,
- zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu,

Pre rozvojovú plochu, so stanoveným regulačným kódom „F“, situovanej na Prešovskej ul. ako súčasť riešeného územia zóny „Bajkalská, Drieňová“, sú v návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovené základné koeficienty a indexy:

- funkčné využitie územia – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- maximálny index podlažných plôch – IPP 1,4
- maximálny index zastavaných plôch - IZP 0,26 – 0,28
- minimálny koeficient zelene - KZ 0,25
- priemerná podlažnosť - 5–6 NP

A.4. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Zadanie pre spracovanie Územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ bolo spracované v zmysle platnej územnoplánovacej legislatívy, t. j. podľa § 12 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov/, podľa § 8 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (aktualizované úplné znenie – stav k 01.01.2008).

Návrh zadania pre spracovanie Územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ v Mestskej časti Bratislava – Ružinov bol schválený uznesením miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Ružinov č.421/XXV/2014, dňa 18.02.2014.

Zadanie obsahuje požiadavku variantnosti pre vypracovanie konceptu návrhu riešenia územného plánu zóny Bajkalská roh, a požaduje vypracovať dva varianty konceptu riešenia (Variant A a Variant B), ktorá požiadavka je akceptovaná.

Pre vypracovanie výsledného Návrhu riešenia ÚPN-Z vyplýva zo schváleného Zadania požiadavka invariantnosti.

Koncept návrhu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ je spracovávaný v dvoch variantoch, A, B, v súlade so schváleným Zadaním pre spracovanie Územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“. Územný plán zóny, /Koncept aj Návrh/ je spracovávaný v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, a § 13 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Koncept návrhu riešenia je vypracovaný v dvoch variantoch. Zo schváleného Zadania vyplynula aj nasledovná požiadavka na zameranie variantných riešení:

Variant A: riešenie s dôrazom na posilnenie ekológie a doplnenie zelene v území.

Variant B: riešenie s dôrazom na optimálne dobudovanie stavebnej štruktúry s posilnením obsluhy územia

Návrh riešenia bude vypracovaný v jednom variante.

Zadanie pre spracovanie ÚPN zóny obsahuje aj požiadavku na obsah a spôsob spracovania dokumentácie Konceptu riešenia a Návrhu riešenia územného plánu zóny. Koncept i Návrh riešenia ÚPN-Z „Bajkalská, Drieňová“ je v zmysle Zadania potrebné spracovávať podľa platnej legislatívy, nasledovne:

TEXTOVÁ ČASŤ

- v obsahu v zmysle §13 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z., /úplné znenie/

GRAFICKÁ ČASŤ

Koncept návrhu riešenia A, Koncept návrhu riešenia B, výsledný Návrh riešenia, v zmysle §13 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z., /úplné znenie/ v rozsahu výkresov:

- ŠIRŠIE VZŤAHY mierka 1:5 000
ako začlenenie riešeného územia do širších funkčno-prevádzkových väzieb a vzťahov
- KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRHmierka 1:1 000
ako návrh funkčno-prevádzkového využívania územia
- NÁVRH HMOTOVO-PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA ... mierka 1:1 000
- NÁVRH VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI
A DOPRAVNEJ OBSLUHY mierka 1:1 000
- NÁVRH VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
A TECHNICKEJ OBSLUHY mierka 1:1 000

- NÁVRH PRIESTOROVEJ A FUNKČNEJ REGULÁCIE celého riešeného územia ako vyjadrenie existujúceho a regulovaného stavu, vymedzenie regulovaných priestorov a pozemkov, vrátane verejnoprospešných stavieb..... mierka 1:1 000
- NÁVRH ZELENE, tvorby krajiny a prírodných prvkov.....mierka 1:1 000

B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

B.1. VYMEDZENIE HRANÍC RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Územie lokality „Bajkalská, Drieňová“ riešené územným plánom zóny je vymedzené komunikáciami osovo nasledovne:

- na severe osovo Trnavskou ulicou,
- na západe osovo Bajkalskou ulicou,
- na juhu osovo Drieňovou ulicou
- na východe Sabinovskou a Prešovskou ulicou

Celková výmera riešeného územia /RÚ/ je 225.916 m².

Výmera bilancovaného územia /BÚ/ je 186.891 m².

predstavuje evidovanú výmeru v katastri pozemkov, v registri „C“, možné nepresnosti môžu byť spôsobené parcelami, ktoré nemajú list vlastníctva /LV/.

Parcelácia bilancovaného územia je podložená LV, registra C, spracovaná podľa údajov zverejnených na stránke www.katasterportal.sk.

Širšie územie je vymedzené komunikáciami nasledovne:

- na severe Trnavskou cestou,
- na západe Bajkalskou ulicou,
- na juhu Gagarinovou ulicou,
- na východe Tomášikovou ulicou,

Pre účely riešenia rozvoja a regulácie Konceptu A návrhu územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ bolo bilančné územie rozčlenené na 11 regulačných celkov /RC/, v rámci ktorých je stanovená regulácia:

RC – 01	funkčný celok/uličný blok, vymedzený ul. Bajkalskou, Trnavskou, Teslovou a Brestovou s výmerou	6.960 m ²
RC – 02	funkčný celok/uličný blok, vymedzený ul. Brestovou, Trnavskou, Teslovou a Na paši s výmerou	16.954 m ²
RC – 03	funkčný celok/uličný blok, vymedzený ul. Na paši, Trnavskou, Teslovou a Sabinovskou s výmerou	14.220 m ²
RC – 04	funkčný celok/uličný blok, vymedzený ul. Bajkalskou, Teslovou, Brestovou a Prešovskou s výmerou	11.250 m ²
RC – 05	funkčný celok/blok, vymedzený ul. Brestovou, Teslovou, Na paši a Prešovskou s výmerou	16.490 m ²
RC – 06	funkčný celok/blok, vymedzený ul. Prešovskou, Na paši, Teslovou a Sabinovskou s výmerou	13.175 m ²
RC -- 07	funkčný celok/uličný blok, vymedzený ul. Bajkalskou, Drieňovou, Drieňovou 2, a Prešovskou s výmerou	17.250 m ²
RC – 08	funkčný celok/uličný blok, vymedzený ul. Drieňovou, Drieňovou 2, Prešovskou a Pešou s výmerou	20.475 m ²

RC – 09	funkčný celok/uličný blok, vymedzený ul. Pešou, Prešovskou, Sabinovskou a Drieňovou s výmerou	33.450 m ²
RC – 10	funkčný celok/sídlištný blok, vymedzený ul. Teslovou, Sabinovskou, Tokajickou a hranicou RÚ s výmerou	21.267 m ²
RC – 11	funkčný celok/sídlištný blok, vymedzený ul. Tokajickou, Sabinovskou, Drieňovou a hranicou RÚ s výmerou	15.400 m ²
<hr/>		
RC spolu = BÚ		186.891 m ²

A.2. POPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA A KONCEPCIE RIEŠENIA

„Bajkalská, Drieňová“ je v súčasnosti organickou súčasťou v rámci Mestskej časti BA - Ružinov. V zmysle územného plánu hl. mesta SR Bratislavy je tento urbanizovaný priestor označený prevažne za funkčne a priestorovo stabilizovaný, ale jeho stavebno-technický stav je problémový, a tiež hmotovo, prevádzkovo a priestorovo neuspokojivý.

Jednotlivým regulačným celkom boli prisúdené nasledovné kódy funkčného využitia:

<u>RC – 01</u>	(101) a (102) a (1130) - stabilizované územie
<u>RC – 02</u>	(101) a (102) a (1130) - stabilizované územie
<u>RC – 03</u>	(501) a (102) a (1130) - stabilizované územie
<u>RC – 04</u>	(201) a (102) a (1130) - stabilizované územie
<u>RC – 05</u>	(501) - <u>rozvojové územie</u>
<u>RC – 06</u>	(102) - stabilizované územie
<u>RC – 07</u>	(201) a (1130) - stabilizované územie
<u>RC – 08</u>	(201) a (501) - stabilizované územie
<u>RC – 09</u>	(501) - stabilizované územie
<u>RC – 10</u>	(101) a (102) a (201) a (202) - stabilizované územie
<u>RC – 11</u>	(101) - stabilizované územie

Z hľadiska tvorby konceptu riešenia rozvoja v území zóny možno považovať stanovené funkčné kódovanie za akceptovateľné, avšak zo zonálneho pohľadu má priestor RC–10 skôr charakter rozvojového územia a nie stabilizovaného.

Základná koncepcia Konceptu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ vo variante A, v zásade spočíva v stavebnom, prevádzkovom a ekologickom obnovení a rekonštruovaní objektov, zariadení a plôch, zásahov do existujúcich plôch stabilizovaných aj rozvojových, so zreteľom na potrebu urgentného ozdravenia, rekonštrukcie a revitalizácie v rámci celej zonálnej štruktúry, a to v zmysle funkčnom, hmotovom, prevádzkovom, stavebnom, technickom aj mentálnom.

Koncept riešenia je postavený na snahe prevádzkového a štrukturálneho prepojenia riešenej zóny „Bajkalská, Drieňová“ predovšetkým s kontaktnou štruktúrou južnej zóny „Štrkovecké jazero“, ale aj uvedomením si severného prepojenia na urbanistickú štruktúru MČ Nové mesto.

Obyvateľ aj užívateľ zóny „Bajkalská, Drieňová“ si zaslúži v dohľadnej dobe obnovu, rekonštrukciu a dobudovanie jej priestorov s ohľadom na výrazné zmeny spôsobe bývania, trávenia voľného času trávenia a taktiež akútnej a aktuálnej potreby kvalitatívneho zlepšenia prevádzky aj stavebného fondu v území riešenej zóny. Rôzne intervencie a zásahy vo forme obnovy, rekonštrukcie aj novej výstavby potrebujú vymedzené priestory v rámci celej zóny.

Urbanisticko-architektonické zásahy do tohto funkčne premiešaného územia sú zložitejšie ako v iných riešených zónach, /Štrkovecké jazero aj Bajkalská roh/, ktoré majú čitateľnú prevládajúcu funkciu. Pozornosť potrebujú priestory zastavané aj priestory nezastavané. V tejto súvislosti treba pripomenúť že priestory regulačných blokov RC-01, RC-04 a RC-07 sa nachádzajú v kontaktnej polohe s nadradenou komunikáciou Bajkalská ul., a musia akceptovať výhľadovú skutočnosť, že sa nachádzajú v priamom kontakte s ňou a ocitajú sa vo vyznačenom ochrannom koridore tejto komunikačnej línie /v šírke 20 m/, pričom sa ich priamo môžu dotknúť výhľadové dopravné riešenia ZAKOSu, v zmysle šírkových úprav, resp. možného riešenia mimoúrovňového križovania, dopravného uzla Bajkalská – Trnavská. Investovanie do obnovy a rekonštrukcie stavieb v tomto vyznačenom pásme, napriek tomu že územie je označené v ÚPN hl. mesta za stabilizované je potrebné ekonomicky zvážiť.

Línia urbanistickej štruktúry v dotyku s Trnavskou ul., v predpolí blokov RC-01, RC-02 a RC-03, s funkčnými kódmi (101) a (501), má v súčasnosti vhodne riešený kontakt s touto nadradenou komunikáciou, existenciou línie zelene s funkčným kódom (1130), ktorú treba zachovať.

Optimálne založený odstup stavebných objektov v línii dôležitej zbernej komunikácie Drieňovej ul. je porušený zástavbou komplexov „Boria“ a „Eden Park“ v ich južnom ukončení, čo je síce neakceptovateľné, ale v súčasnosti neriešiteľné.

Zástavba pozdĺž Sabinovskej ul. drží uličnú líniu, a narúša ju iba predstavba a dostavba pred RD v nároží Teslovej ul., ktorá sa zrealizovala ako „čierna stavba“ bez platného SP, ktorú treba bezodkladne odstrániť.

Variant A, konceptu návrhu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“, navrhuje riešiť zásahy do stabilizovaných území aj rozvojového územia v zóne, v zmysle schváleného ZADANIA, t.j. **s dôrazom na posilnenie ekológie a doplnenie zelene v území.**

V tejto súvislosti nenavrhuje v riešenom území žiadne nové stavebné objekty, okrem dobudovania podzemných garáží s vytvorením zelenej terasy, /RC-02, RC-05, RC-10/ a situovania komplexu malopodlažných bytových domov v ukončení Teslovej ul., na mieste súčasných individuálnych garáží tak, aby nová podzemná garáž vytvorená pod týmito objektami, poskytla náhradu aj pre majiteľov a užívateľov pôvodných garáží. Plochu nad podzemnou stavbou garáže navrhujeme riešiť v úrovni terénu vo forme zelenej terasy, resp. vegetačnej strechy a tým prispieť k ozeleneniu zóny. Dôvodom návrhu takéhoto riešenia je najmä potreba ozdraviť a revitalizovať tento zabudnutý okrajový priestor zóny. V tomto zmysle je nepochopiteľne vymedzené riešené územie zóny vo východnom ohraničení, ktoré ide priečne cez polovicu garážového priestoru. Bolo by vhodné prehodnotiť a upraviť východné ohraničenie RÚ pre etapu Návrhu ÚPN-Z. Regulačný blok RC-10 predstavuje zložitú problematiku, nakoľko jej urbanistická štruktúra je nadmieru rôznorodá, nakoľko vznikala aditívnymi stavebnými zásahmi do tohto územia, bez akéhokoľvek spoločného koncepčného podkladu. Navyše viaceré stavby a zariadenia zmenili vlastníkov aj užívateľov a niektoré podnikateľské subjekty aj ukončili svoju prevádzku a ponechali stavby a zariadenia nefunkčné a napospas času, čím sa znehodnotil aj ich stavebno-technický stav. V tomto zmysle ide o areál, v súčasnosti nefunkčného stacionárneho zariadenia, ktorý navrhujeme vrátiť pre funkčné využitie MŠ, ale aj objektov RD v nároží Teslovej ul.

Koncept návrhu riešenia rozvoja zóny preferuje pred situovaním nových stavieb v doposiaľ nezastavaných častiach územia zóny, riešenie verejnej parkovej zelene v podobe verejných parkov, s požiadavkou spracovať pre realizáciu týchto priestorov projektovú dokumentáciu odborných parkových, sadových a lesoparkových úprav. Uvedené koncepčné zámery na ozelenenie riešenej zóny /označené v grafickej časti ako plochy (Z1) a (Z2)/ sa týkajú západného priestoru RC-09 pri severo-južnom pešom prepojení medzi administratívnou štruktúrou a komplexom Eden Park, a vnútornej časti priestoru RC-10, kde uvažujeme s kvalitatívnou premenou súčasnej zelene na zeleň parkovú, s rovnakou požiadavkou na

zabezpečenie projektovej dokumentácie pre odbornú realizáciu parkových a sadovníckych úprav.

Posledným zásahom do územia, v záujme posilnenia prvkov zelene, je navrhnuté vytvorenie zelenej terasy vo vnútornom priestore bloku RC-05, ktorý ako rozvojové územie s regulačným kódom „F“ a funkčným kódom (501), navrhujeme vo variante „A“ riešiť formou rekonštrukcie, dostavby a zmenou funkčného využitia /zmena funkcie z výrobných služieb a obslužných prevádzok na funkciu kultúrno-spoločenskú, poznávaciu a vzdelávaciu/, vytvoriť komplex interakčného centra pre deti, mládež i dospelých/. Po stavebnom odstránení vnútorných doplnkových a prevádzkových zariadení, prístavieb a rušivých stavieb, navrhujeme pod vnútroblokovou plochou riešiť podzemné parkovanie pre návštevníkov a užívateľov interaktívnych akcií a prevádzok. Na jeho terase vyriešiť vegetačnú plochu, pre spoločné podujatia, hry a oddychové aktivity. Pre dostavbu objektu sa navrhuje vzhľadom na okolitú zástavbu maximálna podlažnosť 4 NP. Konceptom riešenia vo variante „A“ je akceptovaná požadovaná rozvojovosť tejto časti zóny „Bajkalská, Drieňová“.

V línii Sabinovskej ul. sa v koncepte riešenia zóny predpokladá riešiť lokálnu severo-južnú cyklotrasu s južným predĺžením po východnej strane jazera a prechodom cez pešie mólo do zóny Bajkalská roh do areálu „Bike-pointu“, a v severnom predĺžení cez peší prechod so svetelnou signalizáciou cez Trnavskú ul. do priestoru športu a voľného času v MČ Nové mesto.

Vnútorný priestor zóny „Bajkalská, Drieňová“ má vytvorenú ortogonálnu uličnú sieť pre dopravnú obsluhu. Tvoria ho hlavné obslužné komunikácie Sabinovská a Prešovská ul., a ostatné obslužné komunikácie, Teslová, Brestová a Na Paši. Tento princíp prepojenia sa vytráca vo východnom ukončení zóny, ktorého dopravné riešenie nie je v kompetencii tohto ÚPN-Z, nakoľko je mimo riešeného územia.

B. 2.1. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ A SOCIÁLNE ÚDAJE . A EKONOMICKÉ ÚDAJE

Základné údaje o bývaní v riešenom území

Funkčná zložka bývania je v riešenom území zóny „Bajkalská, Drieňová“ zastúpená v prevažnej väčšine viacpodlažnou formou bývania v sídliskovom zoskupení, s funkčným kódom (101), situovanou najmä vo východnej časti zóny, ale aj v líniovom zoskupení pozdĺž Trnavskej ul. Nezanedbateľný podiel tvorí aj bývanie v polyfunkčnej a zmiešanej zástavbe pod funkčným kódom (201). Súčasný stav tejto formy bývania v riešenom území /z hľadiska bývania vo viacpodlažnej bytovej zástavbe/, predstavuje viacero bytových a polyfunkčných domov, v ktorých je v súčasnosti cca 1 298 bytov, a v ktorých býva v súčasnosti cca 3 894 obyvateľov. Koncept návrhu riešenia vo variante „A“ neuvažuje s realizáciou nových objektov pre viacpodlažné bývanie, okrem 3 bodových bytových domov na Teslovej ul., na mieste pôvodných radových garáží., v ktorých sa navrhuje 42 nových b.j. a 165 obyvateľov. Celkovo viacpodlažná bytová zástavba ponúka bývanie pre cca 5 000 obyvateľov.

Okrem prevládajúcej formy bývania v zóne „Bajkalská, Drieňová“ (101), obsahuje zóna ešte cca 34 rodinných domov, s počtom obyvateľov cca 115, ktoré RD postupne, ako v dobe predchádzajúcej menia svoj charakter aj využitie, a prechádzajú do sféry občianskej vybavenosti lokálnej, alebo celomestskej, (202), (202), resp. do sféry bývania (101).Tejto skutočnosti treba ponechať prirodzený priebeh, v kompetencii ich vlastníkov, nakoľko urbanita zóny „Bajkalská, Drieňová“ sa bude aj naďalej zvyšovať. V zásade je možné realizovať bytovú zástavbu iba ako náhrada za niektoré RD, so súhlasom vlastníka pôvodného objektu. Koncept riešenia však neumožňuje realizovať výstavbu nových RD, čím podporuje premenu predmetného prostredia na mestské.

Celé zemie zóny disponuje iba minimálnym potenciálom pre nárast bývania v rámci funkčných plôch (101), (201) a (501), alebo na súčasne nezastavaných plochách. Návrh na nový objekt viacpodlažného bývania riešenie uvažuje iba na východnom okraji zóny v ukončení Teslovej ul., /viď. 3 nové bodové bytové domy/. V zásade je možné realizovať bytovú zástavbu iba ako náhrada za niektoré RD, so súhlasom vlastníka pôvodného objektu. Koncept riešenia však neumožňuje realizovať výstavbu nových RD, čím podporuje premenu predmetného prostredia na mestské.

Koncept rozvoja riešenej zóny v zmysle novej realizácie podporí realizovanie sociálneho bývania, alebo prenajímateľnej formy bývania v zóne, ktoré v dnešnej bytovej koncepcii bytovej výstavby a bytovej politiky absentujú.

Základné údaje o občianskej vybavenosti v riešenom území

V súčasnosti sa v riešenom území zóny "Bajkalská, Drieňová" nachádza celkovo cca 125 stavebných objektov monofunkčnej občianskej vybavenosti a objektov so vstavanou občianskou vybavenosťou v polyfunkčných objektoch., ktorých výstavba prebiehala časovo aditívne a postupne.

Sú to objekty:

-		S
-	upermarket Billa	
-	dministratíva Billa	A
-	olyfunkčný dom „Boria“	P
-	ytový objekt „Park-Projekt“	B
-	redajňa motocyklov Yamaha	P
-	dministratíva Sedita	A
-	kresný súd II.	O
-	ídlo BSK, Bratislavský samosprávny kraj, administratívny objekt	S
-	ratislavská vodárenská spoločnosť, BVS	B
-	reál chemickej čistiarne a práčovne na Prešovskej ul.	A
-	ídla malých firiem	S
-	olyfunkčné domy	P
-	rad verejného zdravotníctva	Ú
-	armaceutika, a.s.	F
-	utoservis Seat a Škoda	A
-	reál denného stacionáru a sanatória	A
-	mývareň áut	U
-	erňa na Sabinovskej ul.	H

- revádzky verejného stravovania na Sabinovskej P
- ďalšie a

V súčasnosti v mnohých z nich prebieha rekonštrukcia alebo zmena funkčného využitia. Z hľadiska rozvojového potenciálu zóna „Bajkalská, Drieňová“ disponuje niektorými priestormi pre zásadné riešenia OV.

Sú to:

- reál chemických čistiarní v rámci stanoveného rozvojového kódu „F“, A
- ávrat pôvodného funkčného využitia MŠ do areálu už nefunkčného stacionáru na Teslovej ul., N
- ová výstavba na ploche pôvodných radových garáží, N
- restavba RD na drobné zariadenia a prevádzky OV, P
- ová mestská zástavba v prednej línii pozdĺž Bajkalskej ul., min.v rozsahu od Prešovskej ul. po Trnavskú ul., po zrealizovaní dopravnej rekonštrukcie. N

Výškové zónovanie hmôt existujúcej zástavby je veľmi rôznorodé. Podlažnosť objektov sa pohybuje od 1 NP až po 17 NP a v reálnych výškach od 5,0 m do 65,0 m. Výškami je najviac zaťažená komunikácia Drieňová, a najmenej Bajkalská, čo je dosť nelogické.

V riešenom území evidujeme celkom 30 – 35 vlastníkov pozemkov a niektoré pozemky bez evidencie listu vlastníctva /LV/, alebo pozemkov s nenájdenným vlastníctvom v registri.

Riešeným územím zóny „Bajkalská, Drieňová“ podľa toho právne disponujú uvedení vlastníci, /fyzické a právnické osoby/

1. Súkromné osoby (prevažne vlastníci RD a G)	29.730 m2
2. Obvodný úrad BA + SR	21.978 m2
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v PF	19.007 m2
4. Hlavné mesto SR Bratislava	17.273 m2
5. BILLA Reality Slovensko, s.r.o.	16.224 m2
6. Hlavné mesto SR BA + CUREL, s.r.o.	11.006 m2
7. REAL CONEX, s.r.o.	8.514 m2
8. Bratislavská vodárenská spoločnosť /BVS/, s.r.o.	7.105 m2
9. HOC, s.r.o.	5.767 m2
10. Stamina, s.r.o.	5.134 m2
11. SR Okresný súd Bratislava II.	5.018 m2
12. MIRAMAR, a.s.	4.016 m2
13. Bez LV	3.870 m2
14. Úrad verejného zdravotníctva SR	3.480 m2
15. RIMO, s.r.o.	3.253 m2
16. Bratislavský samosprávny kraj /BSK/	3.027 m2
17. Prešovská 1. A 2. Stavebná, s.r.o.	2.959 m2
18. AQUA, a.s.	2.460 m2
19. UNIDEX, s.r.o.	1.833 m2
20. Vodné zdroje, a.s.	1.791 m2
21. NICOLA Invest, s.r.o.	1.640 m2
22. CONER d.i., s.r.o.	1.430 m2
23. WILI HOLDING, a.s.	1.287 m2

24. DON – GROUP, s.r.o.	1.200 m2
25. Občianske združenie „Liga proti rakovine“	943 m2
26. Vlastníci bytov a Hl. mesto SR BA	850 m2
27. MTI, a.s.	663 m2
28. SKL 3, s.r.o.	600 m2
29. RAINSIDE, s.r.o.	451 m2
30. HYCOPROJEKT, a.s.	451 m2
31. SPV 23 a SPV 1, a.s.	451 m2

Základné údaje o navrhovanej ekonomickej aktivite v riešenom území

<u>Počet pracovných príležitostí v riešenom území</u>	<u>725 miest</u>
– počet pracovných príležitostí v RC-01.....	30 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-02	20 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-03	120 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-04	5 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-05	85 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-06	20 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-07	90 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-08	55 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-09	250 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-10	50 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-11	0 miest

B.3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY, R. 2007, V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV

Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce /mesta/ na riešené územie vrátane záväznej časti.

Základným determinantom spracovania Konceptu aj Návrhu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ je schválený Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, z ktorého musí riešený územný plán predmetnej zóny vychádzať a uplatniť stanovené základné funkčné využitie území v zmysle stanovených rozvojových a funkčných kódov. Pre vymedzené časti riešeného územia, sa požaduje akceptovať hlavné koncepčné zásady a regulatívy stanovené na úrovni mesta, ktoré má spracovávaná zonálna dokumentácia navrhovanej koncepcie riešenia rozvoja ÚPN-Z detailnejšie rozpracovať, konkretizovať a doplniť.

V platnom Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy, r.2007, /ZaD 02 r. 2012/ je stanovené základné funkčné využitie plôch označené funkčnými kódmi v riešenom území zóny takto:

- **101** – viacpodlažná zástavba obytného územia,
- **102** -- málopodlažná zástavba obytného prostredia,
- **201** – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- **202** -- občianska vybavenosť lokálneho významu,
- **501** -- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- **1130** – ostatná a izolačná zeleň,
- + námestia, verejné priestory a ostatné komunikačné plochy

V platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, sú pre vyššie uvedené funkčné plochy stanovené podmienky funkčného využitia a spôsoby využitia funkčných plôch.

Viacpodlažná zástavba obytného územia (101)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia, stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu,
- podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch PP nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcií územia,

spôsobu využitia funkčných plôch

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy,

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu,
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené územím,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

Neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

Malopodlažná zástavba obytného územia (102)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia, stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu,
- v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú,
- premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby,
- podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia

spôsoby využitia funkčných plôch prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov,

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať najmä:

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

Neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,
- podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia kultúry a zábavy,
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia školstva, vedy a výskumu,

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať najmä:

- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- vedecko-technické a technologické parky,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- rodinné domy,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- autokempingy,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Občianska vybavenosť lokálneho významu (202)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho

významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

- podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia školstva,
- zariadenia kultúry,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia cirkví,
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu,

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie v rozsahu do 30 % celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie,
- zeleň líniovú a plošnú,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať najmä:

- bývanie v rozsahu do 30 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- bývanie v rodinných domoch,
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia,
- autokempingy,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501)

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie poloyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia centier a mestských tried.

- Podľa polohy v meste vo vnútornom meste je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia OV sú situované sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.
- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried
 - Zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - Zariadenia kultúry a zábavy
 - Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
 - Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - Zariadenia verejného stravovania
 - Zariadenia obchodu a služieb
 - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - Zariadenia školstva, vedy a výskumu

- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať najmä:

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov

Neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia OV s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu
- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
- autokempingy
- skladové areály a distribučné centrá
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia skladového hospodárstva
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Ostatná ochranná a izolačná zeleň (1130)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov,
- v územiach treba rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať najmä:

- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov,
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- ČSPH,
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu,

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Námestia a ostatné komunikačné plochy

- námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami,
- pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť,
- súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla – zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela,

Z dokumentu na úrovni mesta však nie je čitateľný podrobnejší obsah, forma ani miera takéhoto využitia v riešenom území. Rozvojové územia v rámci územného plánu mesta, vzhľadom na svoju skutočnú rozmanitosť a špecifiká, cez podrobnejšie zonálne koncepcie riešenia zóny majú preukázať podrobnejšie stanovené a miestne diferencované ukazovatele intenzity využitia územia v riešenej zóne, ako sú najmä IZP-index zastavaných plôch v regulovaných celkoch, poskytujúci obraz o pomere zastavaných a nezastavaných plôch, IPP-index podlažných plôch v regulovaných celkoch riešenej zóny, poskytujúci údaj o zaťažnosti územia regulačných celkov podlažnými plochami, alebo KZ-koeficient zelene v regulovanom území, poskytujúci údaje o výmerách plôch zelene na rastlom teréne a výmere plôch zelene na konštrukciách podzemných stavieb, ale aj ďalšie údaje o rozsahu navrhovaných stavebných objemov, pomeroch zastavaných a spevnených plochách v zóne voči nezastavaným, ale aj o rozvoji a formovaní prevádzky pri dotváraní riešeného územia v záujme zvýšenia urbánnej kvality riešeného priestoru a prostredia. Z celomestského pohľadu nie je možné ani účelne obsiahnuť zložitosť problematiky, ktorú predstavuje úroveň stavby v rozvojovom území. Táto úloha musí byť preto riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Z pohľadu súčasného funkčného a prevádzkového využívania riešeného územia zóny je potrebné k riešeniu jednotlivým funkčným súčastí zóny pristupovať diferencovane, rozvoj v zóne riešiť podľa koncepčného prehodnotenia, doplnenia a spodrobnenia funkčného využitia jej plôch, so snahou o zachovanie existujúcej zelene a športových plôch pre deti a dospelých a doplnenie verejných priestorov a priestranstiev, a tiež vytvorenie nových plôch a línii verejnej a parkovej zelene.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

B.4. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Merítkom a limitom

pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Na základe zhodnotenia limitov využitia pozemkov a stavieb je potrebné stanoviť základné plošné a kapacitné ukazovatele urbanistickej ekonomie v bilanciách vyjadrujúcich mieru záťaže využitia územia nasledovne:

- plocha riešeného územia zóny, (RÚ)
- zastavaná plocha v zóne (ZP), spevnená plocha v zóne (SP),
- koeficienty max. zastavanosti zóny (IZP) max.,
- podlažná plocha (PP), nadzemná, podzemná, indexy podlažných plôch, (IPP)
- indexy max. podlažných plôch (IPP)max.
- plochy parciel jednotlivých zariadení (v m²)
- priemerná podlažnosť zástavby
- max. podlažnosť zástavby
- stavebný objem (v m³), nadzemný a podzemný
- plochy zelene na rastlom teréne (KZ – koeficient zelene, min. podiel)
- plochy zelene na konštrukciách stavieb (KZ –koeficient zelene, % započítateľnosti)
- počet podzemných a nadzemných podlaží, počet NP a počet PP
- počet parkovacích miest P a G
- počet bytov a obyvateľov
- počet pracovných príležitostí
- podiel občianskej vybavenosti v účelových jednotkách

V riešenom území možno medzi **hlavné problémové javy z hľadiska využitia územia** zaradiť dopravnú priepustnosť vstupov do riešenej zóny.

Problémom existujúceho dopravného napojenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ je malá dopravná priepustnosť úrovňového križovania Drieňová – Sabinovská, ktorú navrhujeme riešiť synchronizovanou svetelnou signalizáciou s križovaním Bajkalská – Drieňová. Sabinovská ul. je jediným, dopravným vstupom do územia riešenej zóny z juhu zo západnej strany je jediným vstupom do územia z Prešovskej ul. Zo severu je dôležité dopravné napojenie Sabinovskej ul. na Trnavskú ul. Je potrebné preveriť možnosti prepojenia komunikácií Teslovej ul. alebo Tokajickej ul. na Tomášikovú. Tieto sú však mimo riešené územie predmetnej zóny.

Ochranné pásma TI sú dôležitými limitujúcimi prvkami v území

elektrické vedenie

- vzdušné vedenie 1-35 kV10,0 m,
- káblové vedenie do 110 kV1,0 m,
- telekomunikačné vedenie1,5 m,

- diaľkové káble2,0 m,
vodovodné a kanalizačné potrubia
- do 500 mm1,5 m,
- nad 500 mm2,5 m,
- plynovod NTL a STL1,0 m,

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne prírodnoochranné významné plochy, masívy alebo solitéry, na ktoré sa vzťahujú legislatívne ochranné opatrenia.

V riešenom území a v jeho bezprostrednom zázemí nie sú v súčasnosti ani navrhnuté ani uvažované žiadne územia na ochranu v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z.

B.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV

Takmer celé riešené územie zóny „Bajkalská, Drieňová“ je považované podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, za funkčne a priestorovo stabilizované územie, vzhľadom na súčasný stav existujúcej funkčno-prevádzkovej i hmotovo-priestorovej štruktúry v území. Táto konštatácia je z hľadiska riešenia zonálnej podrobnosti spochybniteľná, a bolo by vhodné sa touto problematikou zaoberať v následnej aktualizácii.

B.5.1. RIEŠENIE BÝVANIA V ÚZEMÍ

Funkčná zložka bývania je v riešenom území zóny „Bajkalská, Drieňová“ zastúpená v prevažnej väčšine viacpodlažnou formou bývania v sídliskovom zoskupení, s funkčným kódom (101), situovanou najmä vo východnej časti zóny, ale aj v líniovom zoskupení pozdĺž Trnavskej ul. Nezanedbateľný podiel tvorí aj bývanie v polyfunkčnej a zmiešanej zástavbe pod funkčným kódom (201). Súčasný stav tejto formy bývania v riešenom území /z hľadiska bývania vo viacpodlažnej bytovej zástavbe/, predstavuje viacero bytových a polyfunkčných domov, v ktorých je v súčasnosti cca 1 298 bytov, a v ktorých býva v súčasnosti cca 3 894 obyvateľov. Koncept návrhu riešenia vo variante „A“ neuvažuje s realizáciou nových objektov pre viacpodlažné bývanie, okrem 3 bodových bytových domov na Teslovej ul., na mieste pôvodných radových garáží., v ktorých sa navrhuje 42 nových b.j. a 165 obyvateľov. Celkovo viacpodlažná bytová zástavba ponúka bývanie pre cca 5 000 obyvateľov.

Okrem tejto formy bývania zóna „Bajkalská, Drieňová“ obsahuje ešte cca 34 rodinných domov, s počtom obyvateľov cca 115, ktoré RD postupne, ako v dobe predchádzajúcej menia svoj charakter aj využitie, a prechádzajú do sféry občianskej vybavenosti lokálnej alebo celomestskej. Tejto skutočnosti treba ponechať prirodzený priebeh, v kompetencii ich vlastníkov, nakoľko urbanita zóny „Bajkalská, Drieňová“ sa bude aj naďalej zvyšovať.

Územie zóny disponuje iba minimálnym potenciálom pre nárast bývania v rámci funkčných plôch (101), (201) a (501), alebo na súčasne nezastavaných plochách. Návrh na nový objekt viacpodlažného bývania riešenie uvažuje iba na východnom okraji zóny v ukončení Teslovej ul., /vid. 3 nové bodové bytové domy/. V zásade je možné realizovať bytovú zástavbu iba ako náhrada za niektoré RD, so súhlasom vlastníka pôvodného objektu. Koncept riešenia však neumožňuje realizovať výstavbu nových RD, čím podporuje premenu predmetného prostredia na mestské.

Koncept rozvoja riešenej zóny v zmysle novej realizácie podporí realizovanie sociálneho bývania, alebo prenajímateľnej formy bývania v zóne, ktoré v dnešnej bytovej koncepcii bytovej výstavby a bytovej politiky absentujú.

B.5.2. RIEŠENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI V ÚZEMÍ

V súčasnosti sa v riešenom území zóny "Bajkalská, Drieňová" nachádza celkovo cca 125 stavebných objektov monofunkčnej občianskej vybavenosti a objektov so vstavanou občianskou vybavenosťou v polyfunkčných objektoch., ktorých výstavba prebiehala časovo aditívne a postupne.

Sú to objekty:

-		S
-	upermarket Billa	
-	dministratíva Billa	A
-	olyfunkčný dom „Boria“	P
-	ytový objekt „ParkProjekt“	B
-	redajňa motocyklov Yamaha	P
-	dministratíva Sedita	A
-	kesný súd II.	O
-	ídlo BSK, Bratislavský samosprávny kraj, administratívny objekt	S
-	ratislavská vodárenská spoločnosť, BVS	B
-	reál chemickej čistiarne a práčovne na Prešovskej ul.	A
-	ídla malých firiem	S
-	olyfunkčné domy	P
-	rad verejného zdravotníctva	Ú
-	armaceutika, a.s.	F
-	utoservis Seat a Škoda	A
-	reál denného stacionáru a sanatória	A
-	mývareň áut	U
-	erňa na Sabinovskej ul.	H
-	revádzky verejného stravovania na Sabinovskej	P
-	ďalšie	a

V súčasnosti v mnohých z nich prebieha rekonštrukcia alebo zmena funkčného využitia. Z hľadiska rozvojového potenciálu zóna „Bajkalská, Drieňová“ disponuje niektorými priestormi pre zásadné riešenia OV.

Sú to:

- reál chemických čistiarní v rámci stanoveného rozvojového kódu „F“, A
- ávrat pôvodného funkčného využitia MŠ do areálu už nefunkčného stacionáru na Teslovej ul., N
- ová výstavba na ploche pôvodných radových garáží, N
- restavba RD na drobné zariadenia a prevádzky OV, P
- ová mestská zástavba v prednej línii pozdĺž Bajkalskej ul., min.v rozsahu od Prešovskej ul. po Trnavskú ul., po zrealizovaní dopravnej rekonštrukcie. N

Výškové zónovanie hmôt existujúcej zástavby je veľmi rôznorodé. Podlažnosť objektov sa pohybuje od 1 NP až po 17 NP a v reálnych výškach od 5,0 m do 65,0 m. Výškami je najviac zaťažená komunikácia Drieňová, a najmenej Bajkalská, čo je dosť nelogické.

V riešenom území evidujeme celkom 30 – 35 vlastníkov pozemkov a niektoré pozemky bez evidencie listu vlastníctva /LV/, alebo pozemkov s nenájdenným vlastníctvom v registri.

Riešeným územím zóny „Bajkalská, Drieňová“ podľa toho právne disponujú uvedení vlastníci, /fyzické a právnické osoby/

32. Súkromné osoby (prevažne vlastníci RD a G)	29.730 m2
33. Obvodný úrad BA + SR	21.978 m2
34. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v PF	19.007 m2
35. Hlavné mesto SR Bratislava	17.273 m2
36. BILLA Reality Slovensko, s.r.o.	16.224 m2
37. Hlavné mesto SR BA + CUREL, s.r.o.	11.006 m2
38. REAL CONEX, s.r.o.	8.514 m2
39. Bratislavská vodárenská spoločnosť /BVS/, s.r.o.	7.105 m2
40. HOC, s.r.o.	5.767 m2
41. Stamina, s.r.o.	5.134 m2
42. SR Okresný súd Bratislava II.	5.018 m2
43. MIRAMAR, a.s.	4.016 m2
44. Bez LV	3.870 m2
45. Úrad verejného zdravotníctva SR	3.480 m2
46. RIMO, s.r.o.	3.253 m2
47. Bratislavský samosprávny kraj /BSK/	3.027 m2
48. Prešovská 1. A 2. Stavebná, s.r.o.	2.959 m2
49. AQUA, a.s.	2.460 m2
50. UNIDEX, s.r.o.	1.833 m2
51. Vodné zdroje, a.s.	1.791 m2
52. NICOLA Invest, s.r.o.	1.640 m2
53. CONER d.i., s.r.o.	1.430 m2
54. WILI HOLDING, a.s.	1.287 m2
55. DON – GROUP, s.r.o.	1.200 m2
56. Občianske združenie „Liga proti rakovine“	943 m2
57. Vlastníci bytov a HI. mesto SR BA	850 m2
58. MTI, a.s.	663 m2
59. SKL 3, s.r.o.	600 m2
60. RAINSIDE, s.r.o.	451 m2
61. HYCOPROJEKT, a.s.	451 m2
62. SPV 23 a SPV 1, a.s.	451 m2

B.5.3. RIEŠENIE VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI

Širšie dopravné vzťahy, väzby a súvislosti v celomestskom pohľade

Pri riešení územných plánov riešených zóny, „Bajkalská roh“, „Štrkovecké jazero“ a „Bajkalská, Drieňová“ je potrebné v rámci dokumentovania širších vzťahov a súvislostí vychádzať z požiadaviek logicky vyplývajúcich z ÚPP a ÚPD celomestského významu na začlenenie Mestskej časti BA - Ružinov do celomestskej štruktúry, ale najmä situovania jej urbanistickej štruktúry v rámci situovania a rozvoja vo východnej časti vnútorného mesta. Je potrebné preukázať súlad rozvoja MČ Ružinov so schváleným rozvojom Bratislavy v zmysle nadradenej územno-plánovacej dokumentácie ÚPN hl.m. SR BA. Rovnako je dôležité preukázať zapojenie riešených zonálnych území do širších územných väzieb a súvislostí v zmysle širokej škály hľadísk:

- z hľadiska rozvoja širších funkčno-prevádzkových vzťahov,
- z hľadiska širších hmotovo-priestorových súvislostí a väzieb,
- z hľadiska širších kompozičných súvislostí a percepčných vnemov,
- z hľadiska prepojení a väzieb na kontaktné územia urbanistickej štruktúry,
- z hľadiska funkčného rozvoja, bývania a občianskej vybavenosti,
- z hľadiska riešenia dopravy a dopravno-komunikačných väzieb,
- z hľadiska riešenia prevádzkových vzťahov,
- z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry,
- z hľadiska environmentálnych a ekologických vzťahov.

V zmysle širších územných a priestorových vzťahov, väzieb a súvislostí je potrebné uvedomiť si a akceptovať začlenenia územia MČ Ružinova v rámci celomestskej štruktúry hl. mesta Bratislavy a rozvíjať jeho polohu vo vnútornom meste.

Z pohľadu na tieto skutočnosti treba konštatovať, že širšie riešené územie je tangované nadradenými komunikáciami funkčných tried FT - B1 MZ 24,5/50, t.j. hlavnou zbernou komunikáciou celomestského okruhu /ZAKOS/ – Bajkalská ul., /št. cesta I./61/, a dvomi hlavnými zbernými komunikáciami, mestskými radiálami, Trnavskou ul., FT - B1 MZ 24,5/50, /št.cesta I./61/, a Prievozskou-Gagarinovou ul., FT – B1, /št. cesta I./63/. Dôležitou komunikáciou v celomestských väzbách je radiálna zberná komunikácia funkčnej triedy FT - B2, MZE 32/50, Ružinovská ul. s koľajovou MHD v svojej osi. Východný okraj širšieho RÚ tvorí Tomášikova ul. Významnou komunikáciou v širších súvislostiach je pre riešené zóny aj Drieňová ul., ako výrazná zberná komunikácia FT – C1, MO 8,5/50 s autobusovou hromadnou dopravou v jej telese.

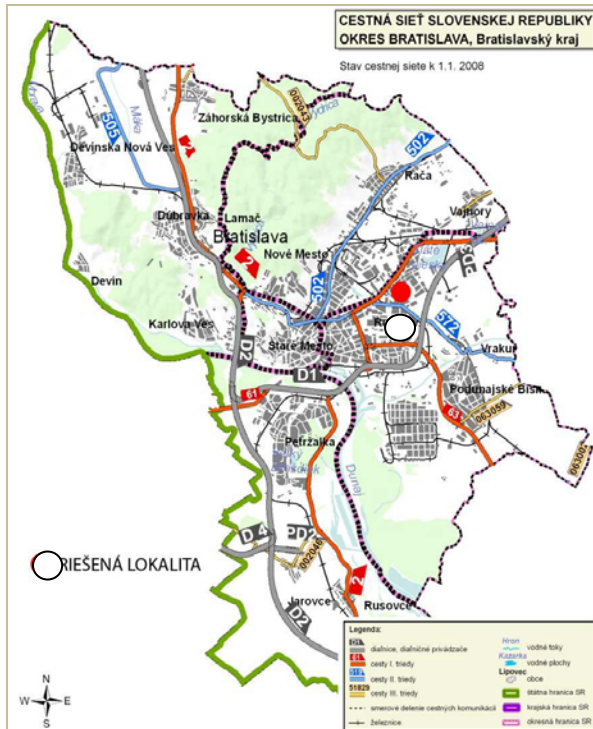
Dôležitými dopravnými bodmi v širšom RÚ sú aj dopravné križovania:

- Mimoúrovňová štvorlístková križovatka Bajkalská – Ružinovská ul. a
- Úrovňová križovatka Bajkalská – Drieňová so svetelnou signalizáciou
- Úrovňová križovatka Bajkalská – Trnavská so svetelnou signalizáciou

Významné sú aj celomestské cyklotrasy vedené po Bajkalskej, Ružinovskej, Trnavskej a Tomášikovej ulici, na ktoré nadväzujú existujúce cyklotrasy miestneho významu a navrhované cyklotrasy lokálneho významu.

V rámci tohto nadradeného komunikačného systému sú situované na seba vertikálne naväzujúce riešené 3 zóny. Sú situované vertikálne pozdĺž Bajkalskej ul., s horným ukončením na Trnavskej ul., a spodným ukončením na Gagarinovej ul. Treba mať na zreteli

aj severný kontakt mestskej časti Ružinov s mestskou časťou Nové mesto, ktoré väzby sa nedajú pri podrobnejších riešeniach ignorovať.



V neposlednom rade treba akceptovať rezervu dopravného koridoru výhľadového nosného systému koľajovej MHD v meste. Výhľadovým druhom MHD mesta bude nový nosný systém koľajovej dopravy, vyplývajúci zo schválenej dokumentácie ÚPN hl. mesta SR Bratislavy. Riešeného územia sa dotýka jeho trasa „B“ vedená z Petržalskej radiály cez Centrum hl. mesta BA (s dvomi prestupovými stanicami na budúcu trasu „A“ – Kamenné námestie a Trnavské mýto), s pokračovaním podlž Ružinovskej radiály s trasovaním po jej južnej strane Ružinovskej ulice a s predpokladaným ukončením na letisku M.R. Štefánika. Koncept návrhu riešenia zóny Bajkalská roh rezervuje pre predmetnú výhľadovú trasu nosného systému koľajovej MHD po severnom okraji riešeného územia zóny, v šírke cca 20,0 m od okraja komunikácie dovnútra zóny.

Širšie súvislosti v rámci územia MČ Ružinov

Širšie dopravné väzby a vzťahy riešeného územia zóny „Bajkalská, Drieňová“ určuje poloha v zovretí vyťaženej zbernej komunikácie Bajkalskej ul. vo funkčnej triede B1 MZ 24,5/50 a Trnavskej ul. FT B1, MZ 24,5/50, a Drieňovej ul. vo funkčnej triede FT C1 MO 8,5/50. V riešení územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ je potrebné v širších vzťahoch vychádzať z požiadaviek logicky vyplývajúcich z ÚPP a ÚPD celomestského významu a je potrebné preukázať zapojenie riešeného zonálneho územia do širších územných územných súvislostí v zmysle viacerých hľadísk.

Z pohľadu na dopravné skutočnosti treba konštatovať, že riešené územie zóny „Bajkalská, Drieňová“ je vymedzené takto:

- Bajkalská ul. je osovo vymedzujúcou hlavnou zbernou komunikáciou pre RÚ všetkých troch zón „Bajkalská roh“, „Štrkovecké jazero“, aj „Bajkalská, Drieňová“. Je ohraničujúcou komunikáciou zóny zo západnej strany a je súčasťou základného

komunikačného systému mesta Bratislavy (ZAKOS), tvorí stredný dopravný okruh hl. mesta Bratislavy a jej cestným prieťahom cesty I/61 vo funkčnej úrovni B1 – zberná komunikácia a v kategórii MZ 24,50/50,

- Trnavská ul. vo FT B1, MZ 24,5/50, je osovo vymedzujúcou komunikáciou zo severnej strany a tvorí zároveň rozhranie medzi MČ Ružinov a MČ Nové mesto.
- Zberná komunikácia Drieňová ul. vo funkčnej triede C1, MO 8,5/50 a autobusovou MHD.



Cestná a automobilová doprava

Organizácia dopravy v riešenom priestore zóny „Bajkalská, Drieňová“ je v súčasnosti stabilizovaná, s problémami priepustnosti. Koncept návrhu dopravnej obsluhy a dopravného vybavenia riešeného územia zóny vychádza z návrhu dopravného riešenia Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy a koncepčne dopĺňa a spodrobňuje celomestské riešenie, opatrenia a trasy v dimenzii miestnej a lokálnej.

Dopravné komunikácie vymedzujúce riešené územie zóny sú veľmi zaťažené už v súčasnom stave a ďalšie zaťaženie a ďalší urbanistický rozvoj v predmetom území dopravné zaťaženie ešte zvýši. Zátťažovú situáciu môžu zlepšiť dopravné riešenia najmä na nadradených komunikáciách komunikačného skeletu vo východnej časti mesta, ktoré sú nad rámec možností a kompetencií zonálnych riešení. Urbanistické koncepty v tomto zmysle budú musieť reagovať na nevyriešené dopravné problémy mimo riešenej zóny, prevažne navrhovanou časovou etapizáciou pre realizáciu navrhovaných zámerov.

Niektoré zátťažové situácie je však potrebné riešiť v rámci územných plánov zón, v tomto prípade v rámci koncepcie riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“.

Zadanie pre spracovanie ÚPN-Z požaduje spracovať kapacitné posúdenie navrhutej, prilahlej a riešeným územím dotknutej komunikačnej siete a jej križovatiek, z ktorého vyplynie prípustný nárast dynamickej a následne aj prípustný nárast statickej dopravy v riešenom území. Nehovorí však v ktorej etape prác na ÚPN-Z je to nutné. Sme toho názoru, že pre variantné koncepty /naraz 6 konceptov riešení/, ktorých podstatou je hľadanie vhodných koncepčných riešení pre tvorbu novej urbanisticko-urbanistickej štruktúry v zóne, sú takéto posúdenia príliš náročné časovo aj finančne, a v tejto etape prác aj kontraproduktívne. Po vyhodnotení variantov konceptov riešení a formulovaní výsledného urbanistického riešenia, bude v etape spracovania výsledného návrhu riešenia zóny,

spracované požadované kapacitné posúdenie navrhutej, príľahlej a riešeným územím dotknutej komunikačnej siete a jej križovatiek, z ktorého vyplynie prípustný nárast dynamickej dopravy a následne aj prípustný nárast statickej dopravy v riešenom území. Takýto dopravný regulatív (vyjadrený počtom jazd/špičkovú hodinu/1ha) ovplyvní výsledné riešenie v procese spracovania Návrhu riešenia ÚPN-Z „Bajkalská, Drieňová“, v záujme preukázania optimálnej obsluhy a vybavenia zóny a možností dopravnej priepustnosti, tak zo západného smeru od Bajkalskej ulice, ale aj zo severnej strany z Drieňovej ul., ale taktiež z juhu od Ružinovskej ul. Výsledné riešenie bude korigované v zmysle kapacitného posúdenia, z ktorého vyplynú smerové obmedzenia, riešenie križovaní a dopravnoinžinierske opatrenia na komunikačnej sieti.

Hlavnou nadradenou zbernou komunikáciou pre zónu „Bajkalská, Drieňová“ je Bajkalská ul., vo funkčnej triede FT - B1, MZ 24,5/50.

Základnou zbernou komunikáciou v zóne „Bajkalská, Drieňová“ je Drieňová ul. vo funkčnej triede FT - C1, MO 8,5/50, s autobusovou MHD v osi, ktorá tvorí ťažiskovú dopravnú komunikáciu pre dopravnú obsluhu územia zóny. Táto ťažisková komunikácia je na nadradenú zbernú mestskú komunikáciu Bajkalská ul. pripojená úrovňovou križovatkou so svetelnou signalizáciou.

Dôležitou zbernou komunikáciou v zóne „Bajkalská, Drieňová“ je Drieňová ul. vo funkčnej triede FT - C1, MO 8,5/50.

Dopravný vstup dovnútra riešeného územia zabezpečuje jestvujúca obslužná komunikácia Sabinovská ul. vo funkčnej triede FT - C3, MO 8,0/30, s vyústením na Trnavskú ul. a doplnkovo Prešovská ul. s FT - C3, MO 6,5/30.

Vnútrotný priestor zóny „Bajkalská, Drieňová“ má vytvorenú ortogonálnu uličnú sieť pre dopravnú obsluhu. Tvoria ho hlavné obslužné komunikácie s-v Sabinovská a z-v Prešovská ul., a ostatné obslužné komunikácie, Teslová, Brestová a Na Paši. Tento princíp prepojenia sa úplne vytráca vo východnom ukončení zóny, ktorého dopravné riešenie nie je v kompetencii tohto ÚPN-Z, nakoľko je mimo riešeného územia. Vnútrodopravná obsluha tejto zóny nemá rozvojový potenciál, pre územie zóny v návrhu územie nemá možnosť realizovania nových ortogonálnych komunikácií. V území je intenzívna pešia doprava, ktorej chýbajú bezbariérové riešenia.

Koncept riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ navrhuje v zmysle potrieb a možností dopravnej obsluhy navrhovanej urbanistickej štruktúry:

- svetelná signalizácia križovatky Drieňovej a Sabinovskej ul.
- úpravy na komunikačnej sieti, navrhovaný prechod pre chodcov medzi vstupom do Areálu Radosť s parkoviskom Billy.
- riešenie doplnkových cyklistických trás, /Sabinovská ul.- Prešovská ul./
- vyznačenie parkovania pozdĺž obslužných komunikácií v zóne,

V návrhu riešenia dopravy a verejného dopravného vybavenia riešeného územia:

- sa rešpektujú nadradené dopravnokomunikačné línie, najmä Bajkalská ulica ako komunikáciu stredného dopravného okruhu mesta, ktorá je prednostne určená najmä pre vnútromestské tranzitné jazdy.
- Rešpektujú sa existujúce miestne komunikácie v území s predpokladanou úpravou ich šírkového usporiadania v súlade s STN 73 6110/Z1,
- Koncept riešenia zóny dopĺňa sieť hlavných cyklistických trás o cyklotrasy lokálne s prepojením na celomestské cyklotrasy vedené po Bajkalskej a Ružinovskej ul,
- Koncept riešenia zóny dopĺňa pešie trasy a chodníky v prepojeniach na existujúce obvodové trasy a chodníky a na vytvorené nové verejné priestory v riešených zónach a v

- širších súvislostiach na príslušné územie. Predpokladá sa úprava ich šírkového usporiadanie v zmysle STN 73 6110/Z1,
- dopravné napojenia navrhnutých priestorov a objektov navrhuje koncept riešenia v súlade s STN 73 6110/Z1 a STN 73 6102,
 - Požadovaná analýza priepustnosti križovatiek v danej lokalite z pohľadu dopravných vzťahov sa vykoná pre výsledný návrh riešenia vzhľadom na variantnosť konceptov, a vykoná sa na predpokladaný nárast dopravy vyvolaný prijatou urbanistickou štruktúrou,
 - v uvedenom kapacitnom posúdení bude zohľadnené súčasné dopravné zaťaženie a nárast dopravy vyvolaný novou urbanizáciou riešeného územia,
 - koncepcia riešenia zóny akceptuje výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., ktoré je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny letiska a ochranným pásmom vodorovnej roviny radaru s výškovým obmedzením 172 m.n.m. Bpv. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulatívom podlažnosti pre nové stavebné objekty.

Zaťaženie automobilovej dopravy

na prieťahoch ciest cez riešenú zónu sú zaznamenávané značné intenzity AD

cesta	Smer do centra Skv/šph	Smer z centra Skv/šph
Bajkalská	2 674	1 976
Ružinovská	1 250	895

Celkové dopravné zaťaženie v rokoch 2000 až 2010 vzrástlo o 10 - 15 %. V období rokov 2011 až 2014 o ďalších 10 %. Zaťaženia budú pre výsledný návrh riešenia zóny aktualizované.

Hlavný a jediný dopravný vstup do územia zóny „Bajkalská, Drieňová“ je zo severnej strany od Drieňovej ul., skráteným predĺžením Sabinovskej ul. dovnútra zóny. Ukončením je stavebný objekt. Vnútorný priestor zóny „Bajkalská, Drieňová“ je v zásade bez dopravnej obsluhy. Pohotovostnú obsluhu územia dostatočne zabezpečia pešie línie a verejné priestory. Automobilová je zachytená v zásade po obvode tohto územia, čo je jednoznačne správne.

Mestská hromadná doprava

Mestská hromadná doprava autobusová je trasovaná po Bajkalskej ul., Trnavskej ul., a Drieňovej ul.

V riešenom území zóny sa nachádzajú 3 autobusové zastávky pre MHD, 1 na Bajkalskej ul. pred supermarketom Billa, 1 na Trnavskej pred križovaním so Sabinovskou ul., a 1 na Drieňovej ul. pred križovaním so Sabinovskou ul. Súčasný stav je z hľadiska situovania počtu zastávok pre autobusovú MHD vyhovujúci.

Parkovanie

Statickú dopravu v zóne „Bajkalská, Drieňová“ v zmysle parkovacích miest na teréne v súčasnosti zabezpečujú parkoviská vytvorené pri jednotlivých prevádzkach a zariadeniach.

- Najväčším parkoviskom je P plocha pri supermarkete Billa 353 P, ktorá v súčasnosti supľuje chýbajúce odstavné plochy nielen pred inými zariadeniami v riešenej zóne, ale najmä pre návštevníkov voľnočasových aktivít pri Štrkoveckom jazere.
- Pri obytných komplexoch Boria a Eden Park sú vytvorené menšie odstavné plochy na teréne, spredu strany 36 P, od Drieňovej 40 P a od Prešovskej 20 P, celkom 96 P.
- Parkovanie pred Okresným súdom a administratívou v smere od Drieňovej ul., má obmedzenú prístupnosť a kapacitu cca 143 P.
- Odstavné plochy na teréne situované pred administratívnymi objektami /BSK a ďalšie/ prístupné od Prešovskej ul, predstavujú cca 90 P.
- Menšie odstavné plochy sú situované na Sabinovskej ul. pred polyfunkčným domom s OV 16 P, pri objekte herne 40 P a ulíc Teslová 15 P, Brestová 40 P, Tokajicka 53 P
- Pozdĺž Trnavskej ul. v paralelnej línii je vytvorených 50 P
- a 146 P v rozptyle.

Celkom predstavuje súčasná kapacita parkovania v predmetnej zóne 1042 P. Nakoľko viac ako polovica z týchto parkovísk nie je pre verejnosť, v zóne je deficit verejného parkovania. Zóna vzhľadom na svoj blokový uličný charakter nedisponuje plošným potenciálom pre vytvorenie nových kapacitnejších verejných parkovacích plôch a preto je potrebné riešiť možnosť parkovania pozdĺž obslužných komunikácií dopravným značením. Takto návrh predpokladá vyznačiť ďalších 50–80 P. Celkom bude v zóne na teréne max. 1200 P.

Statická doprava v zóne zabezpečená garážovaním predstavuje v súčasnosti cca 350 G miest. Z toho 80 G v podzemnej garáži komplexu Boria, 200 G v podzemnej garáži komplexu Eden Park, 40 G v radových garážach na Teslovej ul. a cca 30 individuálnych garáží vo vnútri uličných blokov zóny. Celková kapacita súčasných garážových miest je 1 042 G.

Koncept návrh riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ navrhuje vytvoriť v zóne tri nové objekty 2-podlažných podzemných garáží pod terénom. so zelenou terasou na ich konštrukcii. Je to návrh G 220 miest, vo vnútri rekonštruovaného bloku na Prešovskej ul. v rámci RC-05, návrh G 120 miest, pod novou zástavbou bytových bodových domov, na mieste pôvodných radových garáží a návrh G 80 miest vo vnútornom priestore RC-02 prístupnej z obľubnej komunikácie Na paši. Spolu koncept riešenia zóny vytvára nových 420 G miest v podzemných garážach. Územie zóny v zmysle variantu „A“ disponuje s celkovou kapacitou 740 G miest.

Pešia doprava

Koncept pešej prevádzky riešenej zóny „Bajkalská, Drieňová“ vo variante „A“ je postavený v zásade na pešom pohybe po obojstranných chodníkoch pozdĺž komunikácií.

Intenzívnejší peší pohyb je v priestore pre Billou a polyfunkčným komplexom Boria. Vytvoril sa tu menší uzlový priestor obsahujúci líniu verejného priestoru na terase pred Boriou, ktorý v južnom smerovaní korešponduje s nástupom ku Štrkoveckému jazeru. Tento stav evokuje vytvorenie nového úrovňového prechodu pre chodcov cez Drieňovú ul.. Koncept návrhu riešenia v mieste medzi vstupným priestorom do areálu Radosť /pri Arborete/ a východným ukončení parkoviska pred Billou.

Pre celkovú koncepciu pešej prevádzky je dôležitou skutočnosťou vytváranie peších línií prepájajúcich priestory zóny v severo-južnom smere. Koncept návrhu riešenia vytvára novú organickú pešiu líniu cez navrhovaný verejný park, paralelnú so spevneným peším ťahom medzi komplexom Eden Parku a Administratívnou zónou situovanou v RS-09. Urbanistická štruktúra riešenej zóny neponúka voľné plochy na tvorbu verejného priestoru. Koncept riešenia vo variante „A“ ponúka možnosť pre vytvorenie špecifického verejného priestoru

v zóne, v rámci rekonštrukcie a prestavby bloku RC-05, areál pôvodnej prevádzky čistiarne a práčovne na areál aktívneho Interakčného centra v riešenej zóne. Navrhuje takýto obostavaný verejný priestor vytvoriť na vegetačnej terase podzemnej garáže.

Cyklistická doprava

V koncepte riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ je navrhnutá lokálna severo-južná cyklotrasa na Sabinovskej ul. s navrhovaným vyústením ku areálu Interakčného centra cez líniu Prešovskej ul. V línii Sabinovskej ul. sa v koncepte riešenia zóny predpokladá riešiť lokálnu severo-južnú cyklotrasu s južným predĺžením po východnej strane jazera v zóne Štrkovecké jazero a prechodom cez pešie mólo do zóny Bajkalská roh, až do areálu Bike-pointu, a v severnom predĺžení cez peší prechod so svetelnou signalizáciou cez Trnavskú ul. do priestoru športu a voľného času v MČ Nové mesto.

Cyklotrasa pokračuje južným smerom predĺžením Sabinovskej ul. po východnom okraji jazera, a vyústením na celomestskú cyklotrasu na Ružinovskej ul. a ďalej odbočením cez križovatku na Bajkalskej ul. a odbočením na Trenčiansku ul.

B.5.4. RIEŠENIE VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI V ÚZEMÍ

Charakteristika súčasného stavu a návrhu verejnej technickej vybavenosti

ZÁSOBOVANIE VODOU

Súčasný stav

Z hľadiska zásobovania vodou je územie súčasťou jednotného systému bratislavského vodovodu. Z hľadiska výškového zónovania patrí do I.tlakového pásma. Východnou časťou riešeného územia prechádza nadradený vodovod DN 1000 mm. Jeho trasa vedie od Prievozskej ul. po Papraďovej ul. a pozdĺž východnej strany Štrkoveckého jazera a Sabinovskej ul. smeruje do uzla na Trnavskej ceste. Kapacitné potrubie DN 600 mm je situované v severnej časti Bajkalskej ul. Na križovatke s Prešovskou ul. z neho cez riešené územie vychádzajú dve vetvy DN 400 mm s pokračovaním okolo Štrkoveckého jazera a pozdĺž severnej strany Ružinovskej ul. Kapacitnejší vodovod DN 300 mm prechádza tiež pozdĺž južnej strany Trnavskej cesty a v južnej časti Bajkalskej ul. s pokračovaním pozdĺž južnej strany Ružinovskej ul. Uličná sieť je tvorená vodovodmi DN 100-200 mm.

Návrh riešenia

Urbanistický návrh je riešený variantne (A,B). Funkčnou náplňou vo variante A je prevažne občianska vybavenosť, administratíva a šport, vo variante B je vyšší podiel bývania formou bytových resp. polyfunkčných domov. Výpočet potreby vody je prevedený podľa Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 Z.z zo 14.11.2006.

Výpočet potreby vody

Variant A /celok vo väzbe 3 zón/

Bývanie:

$$250 \text{ obyv.} \quad x \quad 135 \text{ l/ob.d} \quad = \quad 33\,750 \text{ l/d}$$

OV, administratíva a šport:

$$200 \text{ lôž.} \quad x \quad 500 \text{ l/zam.d} \quad = \quad 100\,000 \text{ l/d}$$

$$50 \text{ zam.} \quad x \quad 450 \text{ l/zam.d} \quad = \quad 22\,500 \text{ l/d}$$

$$50 \text{ zam.} \quad x \quad 300 \text{ l/zam.d} \quad = \quad 15\,000 \text{ l/d}$$

$$1100 \text{ zam.} \quad x \quad 60 \text{ l/zam.d} \quad = \quad 66\,000 \text{ l/d}$$

$$250 \text{ šport.} \quad x \quad 60 \text{ l/os.d} \quad = \quad 15\,000 \text{ l/d}$$

$$700 \text{ návšt.} \quad x \quad 5 \text{ l/os.d} \quad = \quad 3\,500 \text{ l/d}$$

$$Q_p = 240\,750 \text{ l/d} = 2,8 \text{ l/s}$$

$$Q_m = Q_p \times k_d = 2,8 \times 1,4 = 3,9 \text{ l/s}$$

$$Q_h = Q_m \times k_h = 3,2 \times 1,8 = 7,0 \text{ l/s}$$

Variant B /celok vo väzbe 3 zón/

Bývanie:

$$940 \text{ obyv.} \quad x \quad 135 \text{ l/ob.d} \quad = \quad 126\,900 \text{ l/d}$$

OV, administratíva a šport:

$$10 \text{ zam.} \quad x \quad 450 \text{ l/zam.d} \quad = \quad 4\,500 \text{ l/d}$$

$$20 \text{ zam.} \quad x \quad 300 \text{ l/zam.d} \quad = \quad 6\,000 \text{ l/d}$$

$$\begin{array}{lclcl} 1500 \text{ zam.} & \times & 60 \text{ l/zam.d} & = & 90\,000 \text{ l/d} \\ 400 \text{ návšt.} & \times & 5 \text{ l/os.d} & = & 2\,000 \text{ l/d} \\ \hline & & Q_p & = & 229\,400 \text{ l/d} = 2,6 \text{ l/s} \\ Q_m & = & Q_p \times k_d & = & 2,0 \times 1,4 = 3,6 \text{ l/s} \\ Q_h & = & Q_m \times k_h & = & 3,2 \times 1,8 = 6,5 \text{ l/s} \end{array}$$

Predpokladaná štandardná potreba požiarnej vody je max. 12 l/s. Pri vyšších nárokoch bude zabezpečenie požiarnej vody riešené individuálne pre jednotlivé objekty v rámci spracovania podrobnej dokumentácie.

Zóna Bajkalská, Drieňová

Riešené územie je pokryté zásobnou sieťou a prechádzajú ním aj dostatočne kapacitné nadradené vodovodné potrubia. Navrhované objekty sú rozmiestnené rovnomerne v celom riešenom území v prakticky stabilizovaných blokoch a na zásobnú sieť môžu byť napojené krátkymi pripojovacími potrubiami, ktorých trasy a dimenzie budú predmetom riešenia dokumentácie jednotlivých objektov. V severovýchodnej časti územia (Teslova ul.) sú navrhované v oboch variantoch bytové objekty. Pre ich zásobovanie navrhujeme vodovod DN 150 mm, zokruhovaný na existujúce potrubia DN 150 mm.

ODKANALIZOVANIE

Súčasný stav

Z hľadiska odkanalizovania mesta je riešené územie súčasťou ľavobrežného kanalizačného systému a spadá do povodia zberača B, ktorý od Záhradníckej ul. vstupuje okolo MÚK do riešeného územia, pokračuje profilom 4000/3100 mm naprieč územím smerom na juhovýchod a vychádza z územia smerom k jazeru Rohlík. Jeho severným prítokom je zberač B III, ktorý s dimenziou DN 2600/1600 mm prechádza západným okrajom zóny v Bajkalskej ul. a pri Štrkoveckom jazere zaústuje do zberača B. Prostredníctvom uličných stôk DN 300 – 700 mm je do tohto zberača odkanalizovaná severná časť riešeného územia. Južným prítokom zberača B je zberač B VI, ktorý prechádza západným okrajom územia v Bajkalskej ul. a s dimenziou DN 1600 mm je pri MÚK Bajkalská – Ružinovská zaústený do zberača B.

Návrh riešenia

Riešené územie sa nachádza v časti mesta, ktorá je odkanalizovaná systémom jednotnej kanalizácie. V území sa nachádzajú aj potrubia dažďovej kanalizácie (odvodnenie komunikácií), tieto sú však vzápätí zaústené do verejnej jednotnej kanalizácie. Vzhľadom na zmenu koncepcie v odvádzaní dažďových vôd je pri spracovaní podrobnej dokumentácie jednotlivých objektov potrebné dôsledne preveriť všetky možnosti zachytávania dažďových vôd v území. Ide o návrh zazelenených striech (ako je to aj v tomto ÚPNZ), odvádzanie dažďových vôd do vsakovacích zariadení a nakoniec ich odvádzanie cez retenčné nádrže (so sekundárnym využitím vody) do kanalizácie.

Navrhované objekty sú rozmiestnené rovnomerne v celom riešenom území v prakticky stabilizovaných blokoch a na zásobnú sieť môžu byť napojené krátkymi pripojovacími potrubiami, ktorých trasy a dimenzie budú predmetom riešenia dokumentácie jednotlivých objektov. Vo variante A je nad trasou zberača B (vedľa športovej haly západne od zimného štadióna) navrhovaný cyklo areál. Ide o jednoduché zariadenia pre bike aktivity na teréne. Pri ich realizácii však bude nevyhnutná spolupráca s prevádzkovateľom BVS, a.s.

Množstvo splaškových vôd

Variant A

priemerný denný prietok splaškových vôd $Q_{24} = 2,8 \text{ l/s}$

najväčší prietok splaškových vôd $Q_{h, \max} = Q_{24} \times k_{h, \max} = 2,8 \times 3,0 = 8,4 \text{ l/s}$

Variant B

priemerný denný prietok splaškových vôd $Q_{24} = 2,6 \text{ l/s}$

najväčší prietok splaškových vôd $Q_{h, \max} = Q_{24} \times k_{h, \max} = 2,6 \times 3,0 = 7,8 \text{ l/s}$

Zóna Bajkalská, Drieňová

Navrhované objekty sú rozmiestnené rovnomerne v celom riešenom území v prakticky stabilizovaných blokoch a na stokovú sieť môžu byť napojené krátkymi pripojovacími potrubiami, ktorých trasy a dimenzie budú predmetom riešenia dokumentácie jednotlivých objektov.

ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Súčasný stav

Dokumentácia ÚPN-Z je spracovaná v dvoch variantoch (A,B) s rozdelením územia na tri zóny. Jednotlivé riešené lokality Bajkalská-Drieňová, Štrkovecké jazero a Bajkalská- roh sú súčasťou MČ Ružinov a z hľadiska zásobovania elektrickou energiou sú orientované na jestvujúce energetické zariadenia TR 110/22kV Čulenova a spínaciu stanicu (SS) Ružová dolina.

Prostredníctvom VN -22 kV siete, ktorú tvorí potrebný počet transformačných staníc VN/NN, sústava 22 kV káblových vedení a NN rozvodná sieť je realizované zásobovanie jednotlivých odberateľov elektrickou energiou. Sieť VN aj NN je zrealizovaná ako káblová. Lokalizácia jestvujúcich elektrických staníc VN/NN a sústava 22 kV káblových vedení je zrejmá z grafickej časti dokumentácie. V záujmových zónach sa v súčasnosti zariadenia distribučnej sústavy VVN 110kV nenachádzajú.

Návrh riešenia

Bilancie novej zástavby sú spracované pre varianty a jednotlivé zóny samostatne. Podľa podkladov urbanistickej ekonómie je v území navrhovaná výstavba bytových jednotiek v bytových domoch a v polyfunkčných objektoch, občianska vybavenosť v členení administratíva, obchod a služby, šport a voľno časové aktivity a podzemné parkovacie garáže. Pre bytové jednotky v uvažujeme so stupňom elektrifikácie „A“, príprava TÚV a vykurovanie je iným médiom ako elektrickou energiou. V malej miere sa predpokladá varenie elektrickou energiou.

Návrh riešenia vychádza z predpokladaného merného zaťaženia 1,7 resp.2,1 kW/b.j. a pre vybavenosť uvažujeme s hodnotou 0,010 - 0,095 kW/m² podlažnej plochy. Do celkovej bilancie uvažujeme 60% zaťaženia vybavenosti, použitý koeficient súčasnosti jednotlivých druhov odberov je 0,70. Vyťaženosť transformátorov predpokladáme 80 % a $\cos \phi = 0,95$.

Variant A

Zóna Bajkalská, Drieňová

$P_i = 1\,767 \text{ kW}$

$P_{sk} = 453 \text{ kW}$

$P_{trafa} = 596 \text{ kVA}$ t.j. pri 1x630 kVA (1 ks TS)

Riešené objekty sú situované v prevažnej miere v rozptyle a ich zásobovanie predpokladáme s jestvujúcej siete NN siete. Pre objekt „Interakčné centrum pre deti

a mládež“ (rekonštrukcia a dostavba) a pre príslušné objekty, podľa výkonových bilancií, navrhujeme vybudovanie novej elektrickej stanice. O využití existujúcej stanice TS 0517 sa rozhodne pri spracovávaní dokumentácie uvedeného Interakčného centra.

Variant B

Zóna Bajkalská, Drieňová

$$P_i = 2\,763 \text{ kW}$$

$$P_{sk} = 674 \text{ kW}$$

$$P_{trafa} = 887 \text{ kVA} \quad \text{t.j. pri } 1 \times 630 \text{ kVA (2 ks TS)}$$

Riešené objekty sú situované v prevažnej miere v rozptyle a ich zásobovanie predpokladáme s existujúcej siete NN siete. Pre objekt „Malopodlažný polyfunkčný komplex s OV a službami a Polyfunkčný objekt so vstavanou Billou“ podľa výkonových bilancií, navrhujeme vybudovanie novej elektrickej stanice 1x630kVA do každého objektu.

VN prípojky

Navrhované elektrické stanice budú pripojené káblovou slučkou.

NN rozvody, VO

Rozvody NN siete z nových transformačných staníc budú zrealizované káblovým vedením 1kV, osvetlenie nových komunikácií (podľa typu) predpokladáme výbojkovými svietidlami, napojenie káblami AYKY 4 x 35 mm². Riešenie NN siete a VO nie je predmetom tejto dokumentácie.

Rozvoj sústav VVN a VN

Distribučná sústava VVN

V zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie (ÚPN m. Ba, r. 2007) je v južnej časti zóny rezervovaný priestor pre plánovanú TR 110/22kV Ružová dolina a je situovaný pri terajšej spínacej stanici (SS) Ružová dolina. Stanica bude zrealizovaná v zapúzdrenom prevedení a pripojená do distribučnej sústavy mesta VVN 110kV prostredníctvom káblových 110kV vedení. Jeden 110kV kábel bude vyvedený z elektrickej stanice TR110/22kV Čulenova a po zaústení do TR Ružová dolina bude pokračovať v rezervovanom priestore do PPC 110/22kV Vajnorská. Predpokladaná šírka koridoru pre 110kV káblové vedenie uložené v kábelovode je 3m.

Uvedené zariadenia energetiky - plánovaná elektrická stanica 110/22kV a 110kV káblové vedenia treba rešpektovať ako limitujúce prvky s charakterom verejnoprospešnej stavby v území.

Rozvodná sieť VN

Prevádzkovateľ siete VN ZSE, a.s. požaduje ponechanie priestorovej rezervy pre vyvedenie min. 10-tich káblových napájačov zo spomínanej plánovanej TR 110/22kV Ružová dolina.

Záver

V ďalších stupňoch dokumentácie, pri definitívnom riešení navrhovanej výstavby, nevyklúčujeme spresnenie lokalizácie resp. určenie prevedenia navrhovaných staníc VN/NN a aj pripojovacieho vedenia VN podľa podmienok, ktoré môže spresniť prevádzkovateľ siete.

Ochranné pásma

Podľa Zákona o energetike č.251/2012

- Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je pri napätí:

a/ od 1 kV do 35 kV vrátane

1. pre vodiče bez izolácie 10 m., v súvislých lesných priesekoch 7m
2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m., v súvislých lesných priesekoch 2 m

b/ od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m

c/ od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m

d/ od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m

e/ nad 400 kV 35 m.

- Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.

-

- Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

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

b/ 3m pri napätí nad 110 kV.

- Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia

a/ s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

b/ s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

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

ZÁSOBOVANIE PLYNOM

Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza východne od Bajkalskej ul. medzi Trnavskou a Prievozskou ul. Južne od Ružinovskej ulice je vybudovaný strednotlakový plynovod (STL) o profile DN 100 mm, tlaku 300 kPa. Severná časť územia je zásobovaná STL a NTL plynovodmi rôznych profilov, ktoré sú zakreslené v situácií. Trasy plynovodov sú situované v koridoroch jestvujúcich komunikácií okrem plynovodu v lokalite Bajkalská roh, kde je situovaný v nezastavanom teréne.

Návrh riešenia

Urbanistický návrh je riešený variantne (A,B). Funkčnou náplňou sú objekty administratívy, občianskej vybavenosti, športu a v menšej miere objekty bývania formou bytových domov, vo variante B s prevažujúcim podielom bývania. Zemný plyn bude využívaný pre vykurovanie navrhovaných objektov, ohrev teplej úžitkovej vody a varenie v domácnostiach.

Pre bytové domy je potreba plynu určená smernicou GR SPP, a.s. č. 15/2002, kde pri výpočtovej teplote – 11°C je priemerná potreba plynu pre bytový dom stanovená v množstve 1,0 m³ /hod, apartmánové byty 0,8 m³ /hod.

Potreba plynu pre administratívu, občiansku vybavenosť a objekty pre športu je vypočítaná z potreby tepla. U vykurovacích zariadení uvažujeme s účinnosťou kotlov 0,95 a výhrevnosťou

plynu 33,4 MJ/m³. Ročná potreba plynu je vypočítaná v zmysle horeuvedenej smernice SPP, a.s., kde uvažujeme s potrebou plynu pre bytovú jednotku v množstve 2 600 m³/rok.

Ročná potreba plynu je tak ako u výpočtu potreby tepla pre objekty administratívy, OV a športu vypočítaná z potreby tepla. Je uvažované s 202 vykurovacími dňami pri 12,0 hod dennej prevádzke a v ostatnom čase s temperovaním podľa voľby užívateľa objektu.

Výpočet potreby plynu

Variant A

max. potreba plynu

OV	$3\,936,8 \text{ kWh} \times 3,6/33,4 \times 0,95 = 446,6 \text{ m}^3/\text{hod}$
bývanie	$60 \times 1,0 = 60,0 \text{ m}^3/\text{hod}$
celková max. potreba plynu	$506,6 \text{ m}^3/\text{hod}$

ročná potreba plynu

OV	$446,4 \times 202 \times 12 \times 0,6 = 649\,244,2 \text{ m}^3/\text{rok}$
bývanie	$60 \times 2600 = 156\,000,0 \text{ m}^3/\text{rok}$
celková ročná. potreba plynu	$Q_r = 805\,244,0 \text{ m}^3/\text{hod}$

Variant B

max. potreba plynu

OV	$5\,557,5 \text{ kWh} \times 3,6/33,4 \times 0,95 = 630,5 \text{ m}^3/\text{hod}$
bývanie	$199 \text{ b.j.} \times 1,0 = 199,0 \text{ m}^3/\text{hod}$
malometr. byty	$18 \times 0,8 = 14,4 \text{ m}^3/\text{hod}$
celková max. potreba plynu	$843,9 \text{ m}^3/\text{hod}$

ročná potreba plynu

OV	$630,5 \times 202 \times 12 \times 0,6 = 916\,999,2 \text{ m}^3/\text{rok}$
bývanie	$209 \times 2600 = 543\,400,0 \text{ m}^3/\text{rok}$
celková ročná. potreba plynu	$Q_r = 1\,460\,399,2 \text{ m}^3/\text{hod}$

Koncepčné riešenia sú pre obe alternatívy totožné, adekvátne urbanistickým návrhom oboch alternatív. Trasy jednotlivých prípojok budú riešené v ďalších stupňoch dokumentácií podľa dispozičných riešení objektov a ich vnútorných rozvodov.

Zóna Bajkalská, Drieňová

Jestvujúce rozvody plynu sú z hľadiska technického stavu a voľnej kapacity pre napojenie nových objektov vyhovujúce. Na zabezpečenie navrhovanej zástavby plynom navrhujeme vybudovať jednotlivé prípojky k objektom s meraním spotreby plynu v plynomeroch osadených na verejne prístupných miestach.

Ochranné a bezpečnostné pásma

Podľa zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. sú ochranné a bezpečnostné pásma pre plynovody vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách porofilov potrubí vo vodorovnej vzdialenosti. Ich šírky sú nasledovné :

Ochranné pásmo podľa § 79

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm

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

Bezpečnostné pásmo podľa § 80

- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným vo voľnom priestranstve.

ZÁSOBOVANIE TEPLOM

Súčasný stav

Riešené územie je prakticky zastavané. V smere juh - sever ním prechádza hlavné rozvodné horúcovodné potrubie napojené na centálne zdroje tepla Bratislava východ. Pri Bratislavskom teplárenskom závode južne od riešeného územia sú horúcovodné rozvody tepla zaústené do Zozvodného uzla tepla (RÚT), situovaného na južnom okraji riešeného územia. Z tohto uzla je horúcovod trasovaný cez územie Bajkalská-roh, kde je potrubie uložené v priechodnom kanáli. Pozdĺž Ružinovskej ulice a západne od Štrkoveckého jazera horúcovodné trasy pokračujú v neprechodných kanáloch. Profily potrubí horúcej a vratnej vody sú priemerov 2 x DN 500 mm, ich tepelné izolácie sú profilov 800 mm. Ostatné trasy horúcovodov sú menších profilov, situované v jestvujúcich koridoroch komunikácií. Objekty v riešenej lokalite sú v značnom rozsahu zásobované teplom a teplou úžitkovou vodou (TÚV) z týchto horúcovodných rozvodov pomocou odovzdávacích staníc tepla (OST) a teplovodných prípojok k jednotlivým objektom. V území sú aj objekty zásobované z decentralizovaných zdrojov, vlastnými blokovými a domovými kotolňami na spaľovanie zemného plynu.

Návrh riešenia

Potreba tepla

Podkladom pre tepelnú bilanciu sú podklady urbanistickej ekonómie t.j. obostavané vykurované a temperované bilančné objemy objektov administratívy, občianskej vybavenosti, športu. Tepelné straty pre objekty vybavenosti sú vypočítané skráteným spôsobom podľa STN 38 3350. Stavebné konštrukcie budú navrhnuté a zrealizované tak, aby spĺňali podmienky STN 73 0540. Riešené územie spadá do tepelnej oblasti s najnižšou vonkajšou teplotou - 11°C, uvažujeme, že priemerná vnútorná teplota vo vykurovaných miestnostiach bude + 20 °C. Predpokladáme, že priemerný súčiniteľ prestupu tepla obvodových konštrukcií bude 0,57 W/m³ K, v objektoch vo vykurovacom období sa bude vykurovať 12 hodín denne a v ostatnom čase uvažujeme s tlmenu prevádzkou podľa voľby užívateľa.

Tepelné straty pre bytové jednotky sú vypočítané podľa už zrealizovaných obdobných objektov. Vo výpočtoch uvažujeme s tepelnými stratami 9 kW/b.j. pre bývanie v bytových domoch a 8 kW/apt. pre apartmánové bývanie. Ročná potreba tepla pre bytovú jednotku bude v objeme 2 800 m³/rok.

Variant A

Je navrhovaných 222 800 m³ obostavaného objemu objektov občianskej vybavenosti a 60 bytových jednotiek.

$$Q_{th} = (222\,800 \times 0,57 \times 31,0) : 1\,000 + 60 \times 9,0 = 3\,936,8 + 540,0 = 4\,477,0 \text{ kWh}$$

Ročná potreba tepla

$$Q_r = 3\,936,8 \times 202 \times 12 \times 0,6 + 60 \times 2\,800 \times = 5\,725\,681 + 168\,000 \text{ kWh/r} = 5\,894,0 \text{ MWh/r}$$

Variant B

Bude vybudovaných 314 516 m³ obostavaného objemu objektov občianskej vybavenosti a 191 bytových jednotiek a 18 malometražných bytov.

Potreba tepla pre ohrev vody v bazénoch Aquaparku je vypočítaná z rozdielu vstupnej teploty vody do bazéna a teploty vody v bazéne. Jedná sa o jednorazovú potrebu $Q = 337\,500\text{ W}$ pri napúšťaní bazénu.

$$Q_{th} = (314\,516 \times 0,57 \times 31,0) : 1\,000 + 191 \times 9,0 + 18 \times 8,0 + 337,5 = 5\,557,5 + 1\,719,0 + 144,0 + 337,5 = 7\,758,0\text{ kWh}$$

Ročná potreba tepla

$$Q_r = 5\,557,5 \times 202 \times 2 \times 0,6 + 209 \times 2\,800 = 8\,082\,828 + 585\,200\text{ kWh/r} = 8\,668\,0\text{ MWh/r}$$

zóna Bajkalská, Drieňová

Riešenú lokalitu navrhujeme zásobovať teplom podľa požiadaviek budúcich investorov a to z horúcovodných rozvodov napojených na centrálné zdroje tepla pomocou OST resp. samostatnými kotolňami na zemný plyn. V menšom rozsahu je možné riešiť vykurovanie objektov alternatívnymi zdrojmi tepla t.j spaľovaním biomasy, el. energiou, prípadne pre ohrev vody je možné použiť tiež slnečné kolektory. Samostatné riešenie bude realizované pri využívaní odpadového tepla z prevádzky zimného štadióna V. Dzurilu. OST a decentralizované zdroje tepla navrhujeme vybudovať ako súčasť jednotlivých objektov.

Spôsob zásobovania teplom t.j napojením na CZT resp. vlastnými zdrojmi, potreba tepla budú upresňované v ďalších stupňoch dokumentácie podľa požiadaviek investorov, definitívnych obostavaných objemov a tepelno-technických vlastností obvodových konštrukcií navrhovaných objektov.

Ochranné pásma

Podľa zákona o teplárenstve č. 657/2004 Z.z. sú ochranné pásma pre horúcovody vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách profilov potrubí vo vodorovnej vzdialenosti. Ich šírky sú nasledovné :

Ochranné pásmo podľa § 37

- 3 m pre horúcovod z jednej strany
- 1 m pre horúcovod z druhej strany, ich situovanie určí prevádzkovateľ horúcovodov.

TELEKOMUNIKÁCIE

Súčasný stav

Riešená lokalita Bratislavy – MČ Ružinov, zóna Bajkalská a okolie predstavuje z hľadiska napojenia do telekomunikačnej siete oblasť začlenenú do atrakčného obvodu telekomunikačného objektu – TO Tomášikova. V riešenej oblasti je vybudovaná dostatočná telekomunikačná infraštruktúra a taktiež sa v okolí nachádzajú rezervy na napojenie ďalšej výstavby. V prípade rozsiahlejších investičných aktivít je potrebné s využitím jestvujúcich optických trás budovať optickú prístupovú sieť. TO Tomášikova je vybudovaný v digitálnej technológii a začlenený do digitálnej optickej siete v rámci mesta Bratislavy.

Dotknutým územím prechádzajú hlavné káblové trasy zakreslené v situačnom výkrese: kábelovod, optické káble a metalické káble spol. Telekom, trasy káblov spol. UPC a spol. SITEL. Hlavná trasa optických káblov prebieha pozdĺž Bajkalskej ul. Napojovacím bodom na verejnú telekomunikačnú sieť sú vybudované rezervy v miestnej telekomunikačnej sieti a pri väčšej zástavbe jestvujúce trasy optických vedení, resp. HDPE rúr situovaných pozdĺž hlavných optických trás.

Návrh riešenia

V riešenom území sa predpokladá s urbanistickým dotvorením disponibilných plôch výstavbou bytov (var.B), polyfunkčných objektov, administratívy a príslušnej občianskej vybavenosti. Pre danú kapacitu navrhujeme v súlade s prijatou koncepciou výstavby telekomunikačnej siete vybudovať sieť s 150% hustotou telefonizácie a zabezpečením daných požiadaviek na telekomunikačné služby.

Posúdenie kapacít

Variant A

Napájané objekty	Kapacita výstavby	Návrh pripojenia	
Bytové domy	60 bytov	90 párov	12 vl.
Administratívne objekty	42 605 m ² , 944 zam.	200 párov	24 vl.
Občianska vybavenosť, služby	40 700 m ² , 156 zam.	50 párov	12 vl.
Šport a rekreácia	8 402 m ² , 90 zam.	20 párov	4 vl.
Rezerva		50 párov	6 vl.
Celkom		410 párov	58 vl.

Variant B

Napájané objekty	Kapacita výstavby	Návrh pripojenia	
Bytové domy	324 bytov	490 párov	24 vl.
Administratívne objekty	43 205 m ² , 990 zam.	200 párov	24 vl.
Polyfunkčné objekty	76 094 m ²	200 párov	24 vl.
Občianska vybavenosť, služby	15 340 m ² , 130 zam.	50 párov	12 vl.
Rezerva		50 párov	6 vl.
Celkom		990 párov	90 vl.

Celková potrebná kapacita telekomunikačnej infraštruktúry predstavuje vo variante **A** 410 párov resp. 58 vlákien pre optickú prístupovú sieť a vo variante **B** 990 párov, alebo alternatívne 90 vlákien pre optickú prístupovú sieť.

Koncepcia riešenia

zóna Bajkalská, Drieňová

Vzhľadom k prijatej koncepcii budovania telekomunikačných sietí navrhujeme predmetnú zónu pokryť prostredníctvom výstavby optickej prístupovej siete. Výstavba optickej prístupovej siete spočíva v realizácii primárnej optickej siete z TO, ktorá sa zafukuje do vopred realizovaných HDPE rúr, výstavby distribučných bodov – DB a následnej realizácie sekundárnej optickej prístupovej siete do jednotlivých objektov. Trasu navrhujeme realizovať využitím jestvujúcich HDPE rúr s následným napojením vedeným vo voľnom výkope do nových rozvojových lokalít. Z daného napojenia z TO Tomášikova navrhujeme budovať primárnu optickú sieť a následne realizovať sekundárnu optickú sieť prostredníctvom mikrorubičiek a minikáblov vo forme káblových zväzkov. Technológia optických prístupových sietí umožňuje sprístupnenie najnovších telekom. služieb v požadovanom rozsahu. Po

posúdení jednotlivých požiadaviek na telekom. služby bude navrhované riešenie optickej prístupovej siete upresnené.

Návrh treba koordinovať s výstavbou v susednej zóne Jazero.

Ochranné pásma

Na ochranu telekomunikačných vedení (káblových) sa podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách zriaďuje ochranné pásmo. Pred začatím výkopových prác je nutné zameranie a vytýčenie podzemných inž. sietí. V zmysle príslušného zákona, telekomunikačnej vyhlášky a noriem STN predstavujú ochranné pásma telekomunikačných zariadení.

Pre miestne telekomunikačné káble a rozvody je ochranné pásmo široké 1,5 m od osi trasy a prebieha po celej dĺžke trasy. Pre diaľkové a spojovacie vedenia je ochranné pásmo široké 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2m, ak ide o nadzemné vedenie.

B.5.5. RIEŠENIE ZELENE A PRÍRODNÝCH PRVKOV

Charakteristika súčasného stavu verejnej zelene v riešenom území

V súčasnosti sa na voľných plochách zóny nachádza náletová zeleň, bez výraznejších parkových alebo sadovníckych úprav. Preto ani nemožno hovoriť o existencii udržiavaných verejných parkov.

V riešenom území zóny Bajkalská roh sa nachádzajú stredne dlhoveké alebo krátkoveké dreviny:

- **listnaté** – javor mliečny (*Acer platanoides*), javor horský (*Acer pseudoplatanus*), javor cukrový (*Acer sacharinum*), krušpán vždyzelený (*Buxus sempervirens*), ľaliovník tulipánokvetý (*Liriodendron tulipifera*), lipa malolistá (*Tilia cordata*), hrab obyčajný, (*Carpinus betulus*, *Fastigiata*), pagaštan konský (*Aesculus hippocastanum*), jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior*), jaseň úzkolistý (*Fraxinus angustifolia*),

- **ihličnaté** – borovica čierna (*Pinus nigra*) a tis obyčajný (*Taxus baccata*),
dočasné dreviny – breza previsnutá (*Betula pendula*), topoľ čierny (*Populus nigra*), topoľ čierny stĺpovitý (*Populus nigra Italica*), topoľ osikový (*Populus tremula*), vĺba biela previsnutá (*Salix alba Tristis*). Tieto dreviny v súčasnosti nemajú významnejšiu kompozičnú alebo spoločenskú hodnotu a zväčša tienia alebo inak obmedzujú rast dlhovekých a hodnotných drevín.

Zeleň v riešenom území nemá charakter ani úroveň verejnej parkovej zelene s parkovými a sadovníckymi úpravami, okrem upravených plôch súkromnej zelene vo vnútroblokoch nových bytových komplexov Boria a Eden Park vo výmere cca 4.950 m². Táto parková plocha neslúži verejnosti, Pred líniou polyfunkčného domu Boria je vysadená stromová alej medzi líniou parkoviska a verejným priestorom na terase.

Súčasnú ozelenenie zóny pozostáva z menších plôch zelene s funkčným kódom (1130) situovaných v predpoli severnej hrany blokov na Trnavskej ul., v celkovej výmere 3.335 m² a v línii Bajkalskej ul. ako ochrannej zelene medzi nadradenou komunikáciou a priestorom areálu Billy, s celkovou výmerou 1.490 m².

K ozeleneniu zóny „Bajkalská, Drieňová“ prispieva existujúca zeleň na Sabinovskej ul. situovaná pred polyfunkčným objektom BD a zariadeniami verejného stravovania a OV v ňom zabudovaných. V neposlednom rade plní úlohu ekostabilizačnej zelene aj zeleň záhrad pri RD. Poslednou zelenou oázou je v riešenom území je vzrastlá zeleň v priestore východného ukončenia RÚ, ktorá v súčasnosti patrí do kategórie obytnej sídliskovej zelene, bez výraznejších sadovníckych úprav. Plocha tejto zelene má celkovú výmeru 21.267 m². Za takúto obytnú zeleň bez realizácie sadovníckych úprav považujeme aj plochu zelene okolo bodových bytových domov medzi Sabinovskou a Tokajickou ul.

Návrh zelene v zóne

Podstatou koncepcie riešenia zelene v zóne „Bajkalská, Drieňová“ vo variante A, /riešeného z dôrazom na posilnenie ekológie a doplnenie zelene/, je návrh vytvorenia dvoch kvalitných verejných parkov, označených v grafickom výstupe ako /Z1/ a /Z1/. Koncept návrhu riešenia požaduje pre realizovanie týchto zámerov zabezpečiť odbornú projektovú dokumentáciu parkových a sadovníckych úprav.

Park /Z1/ je situovaný v priestore medzi bytovým komplexom Eden Park a priestorom administratívnych objektov situovanom v RC-09. Výmera tejto plochy pre riešenie parkovej zelene je 5.850 m².

Park /Z2/ je situovaný v priestore východného ukončenia RÚ riešenej zóny v (RC-10). Z celkovej výmery plochy tejto sídliskovej obytnej zelene /12.666 m²/ predpokladá koncept návrhu riešenia zóny prebudovať cca polovicu tejto výmery 6.000 m², na kvalitný verejný park s parkovou, sadovou, resp. lesoparkovou hodnotou. Koncept riešenia zóny požaduje pre realizovanie zámeru zabezpečiť odbornú projektovú dokumentáciu parkových, sadových a lesoparkových úprav.

Okrem návrhu tvorby uvedených verejných parkov na rastlom teréne, koncept riešenia navrhuje vytvoriť aj tri zelené vegetačné terasy so sadovníckymi a parkovými úpravami, na konštrukciách nových podzemných objektov, /50 %-ná započítateľná časť výmery do plôch zelene/. V toto zmysle ide o plochy označené ako /Z3/, /Z4/ a /Z5/ v regulačných celkoch zóny (RC-05) s výmerou min. 2.700 m², (RC-10) s výmerou min. 2.000 m², a (RC-02) s výmerou min. 1.000 m².

Koncept návrhu riešenia predpokladá vytvoriť, alebo ozdraviť a doplniť niekoľko stromoradií v líniiach Prešovskej a Teslovej ul.

Situovanie, štruktúru a opatrenia na zlepšenie stavu verejnej zelene v riešenom území sú identifikovateľné vo výkrese č.6 – NÁVRH ZELENE A PRVKOV MÚSES v mierke 1:1 000, a dokumentuje zastúpené plochy zelene v území v štruktúre

- Zeleň súkromná
- Zeleň obytná, pri bytových domoch a blokoch
- Zeleň verejná, parková, na rastlom teréne
- Zeleň verejná parková, na konštrukciách, zelené a vegetačné terasy
- Zeleň vyhradená, s obmedzenou prístupnosťou
- Zeleň špecifická
- Zeleň ochranná a izolačná
- Ekostabilizačné plochy
- Zeleň vysoká, stromy a vysoké kroviny
- Zeleň nízka, trávniky, byliny, kríky

Zeleň okrem prebudovania niektorých častí na verejnú parkovú zeleň, vyžaduje obnovu a proces ozdravenia. Navrhuje sa preto realizovať odborné ozdravenie vzrastlých stromov a vegetácie

B.5.6. RIEŠENIE PRIESTOROVEJ KOMPOZÍCIE

Územie riešenej zóny Štrkovecké jazero ponúka priestorovú kompozíciu, so zastúpením prírodných aj urbánnych prvkov v tejto uličnej blokovej štruktúre, v ktorej nový ťažiskový priestor by bolo možné formovať v horizontálnej línii na Prešovskej ul., v časti medzi Sabinovskou ul. a na Paši, podporenej kolmicami priestorov na Sabinovskej ul., a ulicou pred Boriou. Uvedený nosný kompozičný priestor v tvare písmena „H“ má potenciál na vytvorenie ťažiska s podporou tvorby verejného priestoru. Navyše prevádzkovo prepája pešie trasy od Drieňovej ul. ku Trnavskej ul.

Pre dotvorenie hmotovej skladby v riešenom je prijateľnou zásada pre realizovanie novej výstavbyv riešenom území, výškové zónovanie do 8 NP, avšak so zvážením tejto max. výšky v kontakte s malopodlažnou zástavbou.

B.5.7. RIEŠENIE POŽIADAVIEK NA OCHRANU OBYVATEĽSTVA

Požiadavky na ochranu obyvateľstva v zmysle platnej legislatívy zabezpečujú ochranné stavby civilnej ochrany obyvateľstva, zákon NR SR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, v súlade s vyhláškou MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení CO.

Územné podmienky riešeného územia zóny v mierovom období ale aj za vojny a vojnového stavu, umožňujú jej potenciál využívať pre príjem evakuovaných z iných častí MČ Ružinova podľa rozhodnutia evakuačných orgánov. Krízové situácie ako vojna a vojnový stav nezaťažujú riešené územie zóny ako cieľový priestor.

Kolektívna ochrana obyvateľstva v riešenom území zóny preto nevyžaduje riešenie tlakovo odolných úkrytov, ale postačuje plánovanie jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocou s kapacitou do 50 osôb a v zariadeniach verejnej nekomerčnej vybavenosti (sociálnej infraštruktúry) a v zariadeniach komerčnej vybavenosti (obchod a služby) s kapacitou nad 50 osôb.

Kolektívna ochrana obyvateľstva riešeného územia zóny bude riešená prostredníctvom využitia existujúceho a navrhovaného stavebného fondu, v rámci ktorého budú vybrané vhodné priestory s vhodnými podmienkami po stránke kapacitnej a v súlade s technickými požiadavkami pre jednoduché úkryty budované svojpomocou s uplatnením ochranného súčiniteľa $K_{\infty}50$ s využitím tých ochranných vlastností, ktoré ich stavebné riešenie ponúka.

Súčasnú možnosť ukrytia neboli rozvinuté, ale v návrhovom období je nutné v riešenom území vytvárať nové úkrytové miesta v rámci navrhovaných objektov OV.

Hlavné zásady riešenia ukrytia obyvateľstva

- riešiť ukrytie 100 % predpokladaného počtu návštevnosti,
- úkryty navrhovať v dochádzkovej vzdialenosti maximálne do 500 metrov,
- jednoduché úkryty v už existujúcich stavbách podľa spracovaného Plánu ukrytia v Mestskej časti Bratislava – Ružinov v čase vojny a vojnového stavu upravovať na pokyn miestnej samosprávy,
- právnické osoby a fyzické osoby ukrytie svojich zamestnancov musia riešiť vo vlastných zariadeniach,

Požiadavky na ukrytie obyvateľstva

Technické podmienky zariadení civilnej ochrany obyvateľstva sú určované zásadami na zabezpečenie ochrany obyvateľstva ukrytím počas mimoriadnej situácie a v čase vojny a vojnového stavu. Uvádzajú sa v Pláne ukrytia v Mestskej časti Bratislava – Ružinov, ktorý je súčasťou Plánu ochrany Mestskej časti Bratislava – Ružinov.

Ochranné stavby sú stavby plánované pre obdobie vojny a vojnového stavu úpravou vhodných priestorov v stavbách podľa Plánu ukrytia v Mestskej časti Bratislava – Ružinov. Na jednoduché úkryty budované svojpomocne (JUBS) sa vyberú vhodné podzemné a nadzemné priestory stavieb vybudované v stave bezpečnosti, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu. Vhodné podzemné a nadzemné priestory stavieb vyberie pre JUBS samospráva.

Požiadavky na jednoduché úkryty budované svojpomocne (JUBS)

- zabezpečenie ochrany pred radiačným zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
- minimalizácia množstva prác nevyhnutných na úpravu priestorov,
- statické a ochranné vlastnosti,
- vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom, filtračným a ventilačným zariadením,
- utesnenie,

Požiadavky na zabezpečenie úloh civilnej ochrany obyvateľstva

Pre zabezpečenie úloh civilnej ochrany obyvateľstva je potrebné z hľadiska územno-technických podmienok dodržať koncepčné zásady ukrytia obyvateľstva s využitím existujúcich stavieb vybraných a zapracovaných v Pláne ukrytia Mestskej časti Bratislava – Ružinov a nových stavieb potenciálne situovaných v riešenom území.

Dobehová vzdialenosť 500 m musí vyhovovať pre potreby obyvateľstva v existujúcich i v navrhnutých objektoch.

Základné požiadavky na zabezpečenie úloh civilnej ochrany obyvateľstva v riešenej zóne resp. v Mestskej časti Bratislava – Ružinov

- ukrytie obyvateľstva riešiť na 100 % v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocou,
- ukrytie zamestnancov právnických osôb aj fyzických osôb riešiť vlastnou starostlivosťou v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- budovanie zariadení CO riešiť v súčinnosti s odborom krízového riadenia ObÚ v Bratislave,
- v prípade príjmu evakuovaných osôb v čase vojny a vojnového stavu plánovať jednoduché úkryty budované svojpomocou aj pre tieto evakuované osoby s využitím priestorovej rezervy podľa uvedených technických parametrov,
- v Pláne ukrytia Mestskej časti Bratislava – Ružinov 1x ročne vykonávať všetky zmeny týkajúce sa nárastu alebo poklesu úkrytovej kapacity v Mestskej časti Bratislava – Ružinov,

V ďalších stupňoch územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacích dokumentácií zón v časti verejné dopravné a technické vybavenie územia, ako aj pri tvorbe a spracovávaní následných prípravných, predprojektových a projektových dokumentácií, pre jednotlivé samostatné celky, resp. stavby, je potrebné navrhnuť a spracovať riešenie z hľadiska civilnej ochrany v rozsahu požiadaviek a ustanovení

- §§ 2, 3, 4, 6 a 19 zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- §§ 4, 5, 6 a 9 vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany,
- vyhlášky č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

B.6. ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Územie zóny „Bajkalská, Drieňová“ je v zmysle ÚPN hl mesta SR Bratislavy v súčasnosti vyhodnotené ako územie v zásade funkčne a prevádzkovo stabilizované územie. Je

organickou územnou súčasťou mestskej časti Ružinov a predstavuje urbánny priestor s čitateľným procesom postupnej premeny z pôvodného monofunkčného charakteru na polyfunkčný a z malopodlažnej zástavby na viacpodlažnú. Tento proces hovorí o zvyšujúcej sa urbanite v riešenom území a potvrdení mestskej štruktúry.

V riešenom území zóny nie sú v súčasnosti vyhlásené žiadne pamiatkové rezervácie, ani žiadne pamiatkové zóny.

Vzhľadom na súčasný charakter tejto jednoznačnej ulično-blokovej urbanistickej štruktúry v riešenom území zóny netreba stanovovať regulatívy začleňovania jednotlivých stavieb do okolitej zástavby, nakoľko majú pevné situovanie, ale sú potrebné regulatívy pre jednotlivé regulované celky RC 01 – 11, dokumentované vo výkrese č. 7 – NÁVRH REGULÁCIE, funkčná a priestorová regulácia územia v mierke 1:1 000, v ktorom sú stanovené a vyjadrené

záväzné regulatívy

- lokalizácia existujúcich a navrhnutých hlavných dopravno-komunikačných vstupov do územia,
- ťažiskové trasy, línie a smery peších prepojení v území,
- územia s existujúcou urbanisticko-architektonickou štruktúrou s potenciálom rešpektovania a zachovania
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj plôch verejnej zelene,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu komunikačných prepojení,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu verejných peších priestorov,
- existujúce budovy určené na dožitie bez možnosti dostavby, prestavby a rekonštrukcie,
- existujúce budovy určené na asanovanie

smerné regulatívy

- lokalizácia existujúcich doplnkových dopravno-komunikačných vstupov do územia,
- lokalizácia kompozičných uzlov a ťažiskových verejných priestorov,
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých orientačných a identifikačných bodov v území,

B.7. URČENIE ÚZEMÍ A POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

V koncepte návrhu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“, variant A, konceptu riešenia zóny, sú vymedzené nezastaviteľné územia, ktoré nemožno zastavať a teda nemôžu byť stavebnými pozemkami,

- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj plôch verejnej zelene,
- priestor verejnej zelene /Z1/, /Z2/ a /Z3/ s predpokladanými parkovými a sadovníckymi úpravami,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu existujúcich verejných peších priestranstiev, aj nových navrhovaných

B.8. ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB S URČENÍM MOŽNÉHO ZASTAVANIA A ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

V koncepte návrhu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou regiónu ÚPN VÚC Bratislavský kraj, s ustanoveniami jej záväznej časti

(vyhlásené Nariadením vlády SR č. 64/1998 Z.z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN VÚC Bratislavský kraj, v znení nariadenia vlády SR č. 336/2001 Z.z., v znení nariadenia vlády SR č. 20/2003 Z.z., v znení VZN BSK č. 18/2007 a v znení VZN BSK č. 20/2008).

V koncepte návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov.

B.8.1. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV A STAVIEB

Systém regulácie stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia pre vymedzené regulované územie, regulačné celky /RC/ 01 – 11 priestorového usporiadania riešeného územia zóny „Bajkalská, Drieňová“.

Tieto regulačné celky v riešenom území, sú vymedzené na základe identifikácie súčasného stavu v území a s ohľadom na potreby, nároky a požiadavky koncepcie územného rozvoja, ktorá je obsiahnutá vo výkrese č. 2 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH, návrh funkčno-prevádzkového využívania územia, v mierke 1:1 000, a sú vyznačené vo výkrese č. 7 – NÁVRH REGULÁCIE, funkčná a priestorová regulácia využitia územia, v mierke M1:1 000.

Cieľom regulácie priestorového usporiadania riešeného územia je vytvorenie územno-plánovacích podmienok pre usmerňovanie spôsobu využitia územia a rozvoja hmotovo-priestorovej štruktúry v území, a pre usmerňovanie priestorového usporiadania zástavby v území.

Stanovené zásady a regulatívy sa vzťahujú na zásahy do zastavaného územia, a tiež do doposiaľ nezastavaného. Nevzťahuje sa na nezastaviteľné územia s cieľom potreby rešpektovania existujúcej priestorovej štruktúry a zachovania hodnotnej zelene v území.

Regulácia priestorového usporiadania

riešeného územia zóny „Bajkalská, Drieňová“ so zásadami a regulatívmi priestorového usporiadania územia, predstavuje základné východiskové podmienky a rámce pre formovanie hmotovo-priestorovej štruktúry v jednotlivých regulovaných celkoch:

stanovuje základné urbanistické operácie, resp. intervencie v stabilizovanom území regulovaných celkov ako sú napr: renovácia, kompletizácia, rekonštrukcia, prestavba, dostavba a príp.aj nadstavba existujúcej zástavby. V obmedzenom rozsahu je možná aj nová realizácia. Prijateľnejšie sú v stabilizovanom území zachovanie, rekonštrukcia a obnova existujúcej stavebnej ale i prírodnej a zelenej štruktúry a pod.,

stanovuje základný charakter, spôsob a druh zástavby – kompaktná zástavba, nespojitá zástavba, voľná zástavba izolovaných objektov a celkov, kompaktná zeleň, líniová a plošná zeleň a pod.,

stanovuje intenzitu využitia územia so stanovením indexov IZP, IPP a KZ pre mieru využitia jednotlivých území regulovaných celkov,

V rámci systému regulácie priestorového usporiadania jednotlivých regulovaných celkov sú stanovené základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do regulovaných celkov:

renovácia urbanistickej štruktúry

- záchovný proces pôvodnej štruktúry rôznorodého charakteru, ktorý relatívne zachováva pôvodnú hmotovo-priestorovú štruktúru, modernizuje jednotlivé prvky štruktúry a celkovo zhodnocuje existujúcu urbanistickú štruktúru,
- cieľom intervencie je obnova opotrebovaného fyzického fondu urbanistickej štruktúry,
- prostriedkom intervencie je zachovanie a modernizácia stavebného fondu štruktúry, čiastočná prestavba nevyhovujúcich prvkov štruktúry, dostavba existujúcich a obmedzená realizácia nových prvkov rešpektujúcich charakter pôvodnej zástavby,

kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

- proces kompletizácie a remodelácie existujúcej urbanistickej štruktúry, resp. dotvárací a zhodnocovací proces existujúcej urbanistickej štruktúry,
 - cieľom intervencie je kompletizácia, intenzifikácia a reanimácia, resp. oživenie existujúcej urbanistickej štruktúry,
 - prostriedkom intervencie je zachovanie existujúcich stavebných prvkov, prípadne ich prestavba, dostavba a výstavba nových fyzických prvkov, dynamizujúcich priestorový účinok existujúcej urbanistickej štruktúry,
- intenzifikácia existujúcej urbanistickej štruktúry musí zabezpečiť hmotovo-priestorovú kontinuitu a identitu, musí zvýšiť atraktivitu nosných a ťažiskových priestorov štruktúry a musí vyformovať nové priestorové a následne hmotové dominanty urbanistickej štruktúry,
- rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby

- proces premeny znehodnotenej urbanistickej štruktúry na kvalitatívne a kvantitatívne novú štruktúru,
- cieľom intervencie je rekonštrukcia a premena pôvodných technicky, fyzicky a morálne zostarnutých prvkov štruktúry,
- prostriedkom intervencie je modernizácia a rekonštrukcia hodnotných prvkov pôvodnej zástavby, dostavba, prestavba, asanácia znehodnotenej pôvodnej zástavby a realizácia novej urbanistickej štruktúry,

prestavba urbanistickej štruktúry

- proces radikálnej premeny znehodnotenej urbanistickej štruktúry na kvalitatívne a kvantitatívne úplne novú urbanistickú štruktúru,
- cieľom intervencie je komplexná a úplná zmena urbanistickej štruktúry,
- prostriedkom intervencie je rekonštrukcia a prestavba izolovaných prvkov urbanistickej štruktúry, asanácia znehodnotenej štruktúry a realizácia úplne novej urbanistickej štruktúry, ktorá musí výrazne zvýšiť atraktivitu nosných a ťažiskových priestorov a musí formovať úplne nové priestorové a hmotové dominanty urbanistickej štruktúry,

zachovanie hodnotnej prírodnej a ozelenenej štruktúry

- zachovný proces kultúrnej, historickej a ekologickej hodnotnej neurbanizovanej a nezastavanej, prírodnej a zelenej štruktúry,
- cieľom intervencie je ochrana a údržba prostredia hodnotnej prírodnej a ozelenenej štruktúry,
- prostriedkom intervencie je dôsledná ochrana a údržba prírodnej a zelenej štruktúry ako celku i jej jednotlivých štruktúrnych jednotiek a prvkov, s obmedzenou realizáciou nových štruktúrnych prvkov,

rekonštrukcia a obnova prírodnej a ozelenenej štruktúry

- proces rekonštrukcie a obnovy čiastočne alebo úplne znehodnotenej neurbanizovanej a nezastavanej, prírodnej a ozelenenej štruktúry,
- cieľom intervencie je ochrana zachovaných hodnotných prvkov prírodnej a zelenej štruktúry, rekonštrukcia a premena znehodnotenej prírodnej a zelenej štruktúry, realizácia kvalitatívne a kvantitatívne nových prvkov prírodnej a ozelenenej štruktúry,
- prostriedkom intervencie je dôsledná ochrana a dôsledné rešpektovanie dominantnosti zachovaných hodnotných prvkov prírodnej a zelenej štruktúry s následnou premenou neurbanizovanej a nezastavanej štruktúry, resp. s realizáciou nových štruktúrnych prvkov v kvalitatívnom rámci pôvodnej prírodnej a ozelenenej štruktúry,

tvorba novej prírodnej a zelenej štruktúry

- tvorba úplne novej neurbanizovanej a nezastavanej, prírodnej a ozelenenej štruktúry a postupné zvyšovanie jej kvalitatívnej a kvantitatívnej úrovne,
- cieľom intervencie je komplexná premena zvyškov pôvodnej neurbanizovanej a nezastavanej štruktúry prostredníctvom realizácie cieľavedomých zásahov do prírodnej a ozelenenej štruktúry,

základný charakter, spôsob a druh zástavby regulovaných celkov

kompaktná radová zástavba

- zástavba vytvárajúca a vymedzujúca ohraničený verejný ulicový priestor s rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami, ktorý priamo nadväzuje na ďalšie verejné i vyhradené priestory,
- urbanistický interiér predmetnej štruktúry nie je úplne vymedzený a nie je celostne ohraničený,
- štruktúra zástavby je založená na priamom susedstve vymedzujúcich prvkov (budovy a hmotné objekty, objekty malej architektúry, prvky vzrastlej zelene a pod.), ktoré vytvárajú súvislé kompozičné rady bez prerušení,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z fyzických väzieb prvkov alebo je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov,
kompaktná nespojitá zástavba
- zástavba vytvárajúca otvorený verejný ulicový priestor s rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami, ktorý priamo nadväzuje na ďalšie verejné i vyhradené priestory,
- urbanistický interiér predmetnej štruktúry nie je úplne vymedzený a nie je celostne ohraničený,
- štruktúra zástavby je založená na voľnom susedstve vymedzujúcich prvkov (budovy a hmotné objekty, objekty malej architektúry, prvky vzrastlej zelene a pod.), ktoré vytvárajú nesúvislé kompozičné rady zložené z izolovaných bodových prvkov s rôznymi stupňami prerušenia,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov,
voľná súrodá zástavba izolovaných objektov a celkov (voľná súrodá zástavba izolovaných solitérov)
- zástavba nevytvára ucelené kompaktné vymedzené priestory, ale otvorené priestory bez súvislých ohraničení, t.j. priestorový rámec vzniká na základe kompozičnej a dojmovej previazanosti izolovaných bodových prvkov,
- štruktúra zástavby je založená na voľnom susedstve jednotlivých bodových prvkov a priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný,
- súvislosť jednotlivých prvkov štruktúry je dosahovaná optickou a kompozičnou kontinuitou jednotlivých prvkov,
kompaktná priestorotvorná zeleň (kompozične hodnotné masívy vysokej, strednej a nízkej zelene)
- priestorová štruktúra je tvorená izolovanými prvkami a súvislými zoskupeniami zelene (stromová a krovinná zeleň), ktoré vytvárajú ohraničené a otvorené priestory, resp. súvislé masívy zelene,
- priestorová štruktúra zelene je založená na priestorovom pôsobení prvkov zelene s obmedzeným rozsahom izolovaných bodových prvkov v prirodzenom, neurbanizovanom a ozelenenom prostredí,
- priestorová štruktúra je založená na priamom susedstve prvkov zelene a na ich bezprostrednej vzťahovej závislosti,
- súvislosť prvkov zelene vychádza z priamych fyzických väzieb a z optickej kontinuity jednotlivých prvkov zelene,
- líniová a plošná zeleň (kompozične hodnotné línie a plochy zelene)
- priestorová štruktúra líniovej zelene je tvorená súvislými pásmi trojetážovej zelene (stromová, krovinná a bylenná viacetážová) je založená na priamom susedstve, resp. na bezprostrednej vzťahovej závislosti jednotlivých štruktúrnych prvkov zelene,
- priestorová štruktúra plošnej zelene je tvorená súvislými zatrávenými plochami s ucelenými zoskupeniami stromovej a krovinej zelene,
- priestorová štruktúra líniovej a plošnej zelene nevytvára ohraničené ani otvorené priestory, je bez fyzickej a optickej kontinuity jednotlivých prvkov zelene,

intenzita využitia územia so stanovením záväzných indexov miery využitia územia

• maximálny index podlažných plôch

vyjadruje maximálny podiel nadzemných podlažných plôch v pozemných stavbách k celkovej ploche pozemku,

• maximálny index zastavaných plôch

vyjadruje maximálny podiel zastavaných plôch pozemnými stavbami (budovami) k celkovej ploche pozemku,

• minimálny koeficient ozelenenej plochy

vyjadruje minimálny podiel prírodnej zelene, voľnej a nezastavanej plochy k celkovej ploche pozemku,

• maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb, resp. maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

V koncepte návrhu riešenia zóny sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, v rámci ktorého je celé riešené územie považované za stabilizované.

Pre stabilizované plochy riešeného územia v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, boli schválené možné zásady pre

- funkčné využitie
- maximálny index podlažných plôch
- maximálny index zastavaných plôch
- minimálny koeficient zelene

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov predpokladá nasledovné zásady:

• ponecháva súčasné funkčné využitie,

predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia

• dostavba – zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, alebo nadstavbou – v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu,

• prístavba – prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,

• nadstavba – zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia,

• prestavba – obnova existujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem,

• novostavba – nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Rozvojové územie

je územie mesta, v ktorom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
- zásadnú zmenu funkčného využitia,
- zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu,

Pre rozvojovú plochu, so stanoveným regulačným kódom „F“, situovanej na Prešovskej ul. ako súčasť riešeného územia zóny „Bajkalská, Drieňová“, sú v návrhu Územného plánu

hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovené základné koeficienty a indexy:

- funkčné využitie územia – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- maximálny index podlažných plôch – IPP 1,4
- maximálny index zastavaných plôch - IZP 0,26 – 0,28
- minimálny koeficient zelene - KZ 0,25
- priemerná podlažnosť - 5–6 NP

B.8.2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia funkčného využívania pozemkov a stavieb obsiahnutá v koncepte návrhu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“, stanovuje funkčné využívanie územia vymedzených regulovaných celkov ako relatívne homogénnych funkčných a územno-priestorových jednotiek, pričom zásady a regulatívy funkčného využívania sú viazané na základné štrukturálne prvky regulácie funkčného využívania územia stanovené v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov.

V riešení konceptu návrhu územného plánu zóny sú stanovené regulatívy funkčného využívania územia v súlade s platným Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý riešené územie zóny „Bajkalská, Drieňová“ v členení na funkčné plochy:

- **101** – viacpodlažná zástavba obytného územia,
- **102** -- málopodlažná zástavba obytného prostredia,
- **201** – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- **202** -- občianska vybavenosť lokálneho významu,
- **501** -- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- **1130** – ostatná a izolačná zeleň,
- + námestia, verejné priestory a ostatné komunikačné plochy

V platnom Územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, sú pre vyššie uvedené funkčné plochy, stanovené podmienky funkčného využitia a spôsoby využitia funkčných plôch:

Viacpodlažná zástavba obytného územia (101)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia, stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu,
- podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch PP nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc,

- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu,
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené územím,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

Malopodlažná zástavba obytného územia (102)

podmienky funkčného využitia plôch

– územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia, stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu,

- v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú,
- premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby,
- podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,
- podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia kultúry a zábavy,
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia školstva, vedy a výskumu,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- vedecko-technické a technologické parky,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- rodinné domy,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- autokempingy,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Občianska vybavenosť lokálneho významu (202)

podmienky funkčného využitia plôch

– územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

- podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia školstva,
- zariadenia kultúry,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia cirkví,
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie v rozsahu do 30 % celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie,
- zeleň líniovú a plošnú,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bývanie v rozsahu do 30 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,

- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- bývanie v rodinných domoch,
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia,
- autokempingy,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501)

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie poloyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia centier a mestských tried.
- Podľa polohy v meste vo vnútornom meste je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia OV sú situované sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.
- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried
 - Zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - Zariadenia kultúry a zábavy
 - Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
 - Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - Zariadenia verejného stravovania
 - Zariadenia obchodu a služieb
 - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - Zariadenia školstva, vedy a výskumu

- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy

- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov

Neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia OV s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu
- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
- autokempingy
- skladové areály a distribučné centrá
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia skladového hospodárstva
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Ostatná ochranná a izolačná zeleň (1130)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov,
- v územiach treba rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov,
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- ČSPH,
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu,

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Námestia a ostatné komunikačné plochy

podmienky funkčného využitia plôch

- námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami,
- pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť,
- súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla – zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela,

UKAZOVATELE, INDEXY A KOEFICIENTY využitia plôch

Z dokumentu na úrovni mesta však nie je čitateľný podrobnejší obsah, forma ani miera takéhoto využitia v riešenom území. Rozvojové územia v rámci územného plánu mesta, vzhľadom na svoju skutočnú rozmanitosť a špecifiká, cez podrobnejšie zonálne koncepcie riešenia zóny majú preukázať podrobnejšie stanovené a miestne diferencované ukazovatele intenzity využitia územia v riešenej zóne, ako sú najmä IZP-index zastavaných plôch v regulovaných celkoch, poskytujúci obraz o pomere zastavaných a nezastavaných plôch, IPP-index podlažných plôch v regulovaných celkoch riešenej zóny, poskytujúci údaj o zaťaženosti územia regulačných celkov podlažnými plochami, alebo KZ-koeficient zelene v regulovanom území, poskytujúci údaje o výmerách plôch zelene na rastlom teréne a výmere plôch zelene na konštrukciách podzemných stavieb, ale aj ďalšie údaje o rozsahu navrhovaných stavebných objemov, pomeroch zastavaných a spevnených plochách v zóne voči nezastavaným, ale aj o rozvoji a formovaní prevádzky pri dotváraní riešeného územia v záujme zvýšenia urbánnej kvality riešeného priestoru a prostredia. Z celomestského pohľadu nie je možné ani účelne obsiahnuť zložitosť problematiky, ktorú predstavuje úroveň stavby v rozvojovom území. Táto úloha musí byť preto riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Z pohľadu súčasného funkčného a prevádzkového využívania riešeného územia zóny je potrebné k riešeniu jednotlivým funkčným súčastí zóny pristupovať diferencovane, rozvoj v zóne riešiť podľa koncepcného prehodnotenia, doplnenia a spodrobnenia funkčného využitia jej plôch, so snahou o zachovanie existujúcej zelene a športových plôch pre deti a dospelých a doplnenie verejných priestorov a priestranstiev, a tiež vytvorenie nových plôch a línií verejnej a parkovej zelene.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Regulácia funkčného využívania pozemkov a stavieb

obsiahnutá v koncepte riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“

- charakterizuje prevládajúce funkčné využitie územia, (charakterizuje hlavnú funkčnú náplň územia) a stanovuje funkčné zložky, ktoré majú v území dominovať, t.j. stanovuje záväzné hlavné funkčné zložky, ktoré je potrebné prioritne lokalizovať na zastavaných, zastaviteľných a nezastaviteľných pozemkoch a plochách v území,
- vymedzuje doplňujúce funkčné využitie územia, špecifikuje smerné funkčné zložky, ktoré je možné v území lokalizovať v prípustnom obmedzenom rozsahu ako doplnkové funkčné zložky k hlavným, prevládajúcim a základným funkčným zložkám,
- stanovuje neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia, a stanovuje neprípustné funkcie, lokalizácia ktorých je na pozemkoch a plochách v území nevhodná a ktoré budú, ak sú v území lokalizované a situované, vyžadovať postupnú zmenu funkčného využitia alebo vymiestnenie z územia.

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v riešenom území sú koncepcne stanovené vo výkrese č.2 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH – návrh funkčno-prevádzkového využívania územia, v mierke 1:1 000, a sú záväzne vymedzené vo výkrese č. 7.– NÁVRH REGULÁCIE funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území, v mierke 1:1 000 a v textovej časti v jej záväznej časti.

Vo výkrese – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH – návrh funkčno-prevádzkového využívania územia, sú identifikované a stanovené jednotlivé existujúce i navrhnuté prvky funkčno-prevádzkovej štruktúry riešeného územia (navrhnuté prvky funkčno-prevádzkovej

štruktúry sú len orientačne územne a priestorovo situované, lokalizované a vymedzené) – existujúca i navrhnutá zástavba v území pre

- objekty pre športovo-rekreačnú vybavenosť,
- objekty pre administratívu a správu,
- objekty pre zdravotníctvo,
- objekty hromadných garáží,
- objekty pre technicko-infraštruktúralnu vybavenosť
- plochy zelene s parkovo a sadovnícky upravenou zeleňou,
- plochy zelene so zeleňou areálov,
- plochy zelene s ostatnou ochrannou a izolačnou zeleňou,
- plochy pre rekreáciu, oddych, zotavenie a voľný čas
- spevnené prevádzkové plochy a plochy statickej dopravy (plochy parkovísk),
- spevnené prevádzkové plochy areálov,
- pešie komunikácie, chodníky a verejné priestranstvá, zjazdové chodníky,
- cestné zberné komunikácie,
- cestné obslužné komunikácie,
- ukľudnené komunikácie,
- plochy , línie a zastávky MHD

Vo výkrese – NÁVRH REGULÁCIE, funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území sú stanovené:

- hranice riešeného územia,
- hranice regulačných celkov (RC) a ich označenie,

záväzné regulatívy

- osi existujúcich mestských zberných komunikácií,
- osi existujúcich miestnych obslužných komunikácií,
- os existujúcej koľajovej MHD
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých hlavných dopravno-komunikačných vstupov do územia,
- navrhnuté ťažiskové trasy, línie a smery peších prepojení v území,
- navrhnuté cyklotrasy predstavujú koncepčne stanovené priestorové línie v existujúcich uličných priestoroch pre umiestnenie cyklistických trás, ale nepredstavujú presné situovanie, umiestnenie a riešenie cyklistických chodníkov a cyklistických ciest – konkrétne riešenie cyklistických trás, chodníkov a ciest bude predmetom podrobnejších prípravných, predprojektových a projektových dokumentácií,
- navrhnuté pevné stavebné čiary určené uličnou pôdorysnou stopou existujúcich budov,
- navrhnuté stavebné čiary vymedzujúce územie pre zastavanie regulovaného celku objektami – neprekročiteľné uličné hranice zástavby budov,
- navrhnuté hranice plôch zelene, pre ktoré je potrebné obstaráť a spracovať projekty sadových a parkových úprav,
- navrhnuté hranice území s hodnotnou urbanisticko-architektonickou štruktúrou s potenciálom rešpektovania a zachovania
- navrhnutá stabilizácia hodnotných prvkov hmotovo-priestorovej a funkčno-prevádzkovej štruktúry s potenciálom rešpektovania a zachovania
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj plôch verejnej zelene,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu komunikačných prepojení,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu verejných peších priestranstiev,
- navrhnuté existujúce objekty určené na asanovanie, dožitie bez možnosti dostavby, prestavby a rekonštrukcie,

smerné regulatívy

- lokalizácia existujúcich doplnkových dopravno-komunikačných vstupov do územia,

- lokalizácia existujúcich a navrhnutých priestorových dominánt, resp. akcentov hmotovo-priestorovej štruktúry v území (architektonických dominánt v území),
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých kompozičných uzlov – kompozične a prevádzkovo ťažiskových verejných priestorov,
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých orientačných a identifikačných bodov v území,
- lokalizácia navrhnutej zastávky na koľajovej MHD,
- situovanie navrhnutých sústredených plôch a zariadení statickej dopravy (hromadné parkoviská a garáže, parkovacie domy a pod.),

Záväzným regulatívom priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

riešenej zóny je skutočnosť že celé riešené územie zóny sa nachádza v ochrannom pásme Letiska M. R. Štefánika Bratislava stanovenom rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981 – ochranné pásmo vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny s výškovým obmedzením 172 m. n.m. B.p.v., z ktorého pre celé riešené územie vyplýva nasledovné výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod.

- nad výšku 172 m.n.m. B.p.v. je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho letovo-prevádzkového posúdenia a súhlasu Leteckého úradu SR,

Zároveň, v zmysle § 28 ods. 3 a § 30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, je Letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava,

- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia premyslených podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písmeno c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d)

B.8.3. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA JEDNOTLIVÝCH REGULOVANÝCH CELKOV

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania jednotlivých regulovaných celkov v riešenom území zóny (RC-01 – RC-11), vo variante „A“ sú opísané v textovej časti v jej záväznej časti a graficky vymedzené vo výkrese č.7 – NÁVRH REGULÁCIE, funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území, v mierke 1:1 000

REGULAČNÝ CELOK RC – 01

Názov funkčného celku – „Uličný blok Bajkalská-Trnavská-Teslová-Brestová“

Výmera RC – 6.960 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) – Viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (1130) – Ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu viacpodlažnú.

Koncept riešenia vymedzením koridoru pre výhľadovú rekonštrukciu Bajkalskej ul. a riešenie križovatky Bajkalská – Trnavská ul., upozorňuje, že niektoré objekty BD a RD v línii Bajkalskej ul. sa ocitli v tomto pásme a výhľadovo sa ich riešenie tohto nadradeného dopravného problému môže priamo týkať.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101) prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy,

prípustné

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu

neprípustné

- stavby občianskej vybavenosti areálového typu
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102)

prípustné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130)

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,

prípustné

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- ponecháva mieru stavebných zásahov formou rekonštrukcie a obnovy .
- akceptuje možnosť podnikania v objektoch individuálneho bývania s rekonštrukciou

intervenčné zásahy

- obnova schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry

charakter, spôsob a druh zásahov

ozdravovací proces a modernizácia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-01)

/dosahované indexy/

výmera územia 6.960 m²

zastavaná plocha 1.950 m²

- index zastavaných plôch IZP 0,28

podlažná plocha 7.845 m²
• index podlažných plôch IPP 1,13
plocha zelene 2.975 m²
• koeficient zelene KZ 0,42
Max.nadzemná podlažnosť 6 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 02

Názov funkčného celku – „Uličný blok Trnavská-Brestová-Teslová-Na Paši“

Výmera RC – 16.954 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) – viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (1130) – ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu viacpodlažnú.

Okrem toho koncept riešenia navrhuje vo vnútornom priestore tohto bloku dobudovať, pre posilnenie vnútornej dopravnej obsluhy v území, podzemnú garáž pre obyvateľov bloku, s vytvorenou vegetačnou zelenou terasou so započítateľnou zeleňou.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101)

- prevládajúce
 - viacpodlažné bytové domy,
- prípustné
 - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
 - bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- neprípustné
 - stavby občianskej vybavenosti areálového typu
 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
 - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102)

prípustné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- zariadenie občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130) prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,

prípustné

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- nová výstavba objektu podzemnej garáže so zelenou terasou,
- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- obnova a ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

ozdravovací proces a modernizácia prostredia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-02)

/dosahované indexy/

výmera územia 16.954 m²

zastavaná plocha 7.030 m²

• index zastavaných plôch IZP 0,42

podlažná plocha 31.990 m²

• index podlažných plôch IPP 1,88

plocha zelene 4.560 m²

• koeficient zelene KZ 0,26

Max.nadzemná podlažnosť 8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 03

Názov funkčného celku – „Uličný blok Trnavská-Na Paši-Teslová-Sabinovská“

Výmera RC – 14.220 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (501) – Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- funkčný kód (1130) – Ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102)

málopodlažná zástavba obytného územia

prípustné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- zariadenie občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (501)

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia centier a mestských tried.
- Podľa polohy v meste vo vnútornom meste je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia OV sú situované sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.
- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

- bytové domy

- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried
 - Zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - Zariadenia kultúry a zábavy
 - Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
 - Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - Zariadenia verejného stravovania
 - Zariadenia obchodu a služieb
 - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - Zariadenia školstva, vedy a výskumu
 - zeleň líniovú a plošnú
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia prípustné v obmedzenom rozsahu
 - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
 - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov
- Neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
 - areálové zariadenia OV
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130)

Ostatná ochranná a izolačná zeleň

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná, prípustné
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami, prípustné v obmedzenom rozsahu
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, neprípustné
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- obnova a ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

ozdravovací proces a modernizácia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-03)

/dosahované indexy/

výmera územia	14.220 m ²
zastavaná plocha	5.540 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,38
podlažná plocha	20.960 m ²
• index podlažných plôch	IPP 1,47
plocha zelene	4.630 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,32
Max.nadzemná podlažnosť	4 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 04

Názov funkčného celku – obytný blok „Bajkalská-Teslova-Brestova-Prešovská“

Výmera územia 13.875 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (201) – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- funkčný kód (1130) – Ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia vymedzením koridoru pre výhľadovú rekonštrukciu Bajkalskej ul. a riešenie križovatky Bajkalská – Trnavská ul., upozorňuje, že niektoré objekty BD a RD v línii Bajkalskej ul. sa ocitli v tomto pásme a výhľadovo sa ich riešenie tohto nadradeného dopravného problému môže priamo týkať.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102)

málopodlažná zástavba obytného územia

prípustné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (201)

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, a

podmienky funkčného využitia plôch

- územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,
- podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
 - zariadenia kultúry a zábavy,
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov,
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
 - zariadenia verejného stravovania,
 - zariadenia obchodu a služieb,
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu,
- prípustné
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
 - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
 - zeleň líniovú a plošnú,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
 - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,,
- neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130)

Ostatná ochranná a izolačná zeleň

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,

prípustné

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSADY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- ponecháva mieru stavebných zásahov formou rekonštrukcie a obnovy .
- akceptuje možnosť podnikania v objektoch individuálneho bývania s rekonštrukciou

intervenčné zásahy

- obnova schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry

charakter, spôsob a druh zásahov

ozdravovací proces a modernizácia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-04)

/dosahované indexy/

výmera územia 11.250 m²

zastavaná plocha 2.520 m²

• index zastavaných plôch IZP 0,22

podlažná plocha 7.650 m²

• index podlažných plôch IPP 0,68

plocha zelene 5.530 m²
• koeficient zelene KZ 0,49
Max.nadzemná podlažnosť 4 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 05

Názov funkčného celku – rozvojový blok „Brestová-Teslová-Na Paši-Prešovská“

Výmera územia 16.490 m²

Rozvojové územie „F“

- funkčný kód (501) - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch, koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok RC-05, ako rozvojové územie s regulačným kódom „F“ a funkčným kódom (501). Vo variante „A“ navrhujeme, formou rekonštrukcie, dostavby a zmenou funkčného využitia /zmena funkcie z výrobných služieb a obslužných prevádzok na funkciu kultúrno-spoločenskú, poznávaciu a vzdelávaciu/, vytvoriť komplex interakčného centra pre deti, mládež i dospelých/. Po stavebnom odstránení vnútorných doplnkových a prevádzkových zariadení, prístavieb a rušivých stavieb, navrhujeme pod vnútroblokovou plochou riešiť podzemné parkovanie pre návštevníkov a užívateľov interaktívnych akcií a prevádzok. Na jeho terase vyriešiť vegetačnú plochu, pre spoločné podujatia, hry a oddychové aktivity. Pre dostavbu objektu sa navrhuje vzhľadom na okolitú zástavbu maximálna podlažnosť 4 NP. Konceptom riešenia vo variante „A“ je akceptovaná požadovaná rozvojovosť tejto časti zóny „Bajkalská, Drieňová“.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (501)

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia
- Podľa polohy v meste je akceptovateľná viacpodlažná zástavba, s podielom bývania až do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Zariadenia OV sú situované sú uvažované ako integrované, príp. vstavané v polyfunkčných objektoch.
- Súčasťou územia sú plochy zelene na vegetačnej terase na objekte podzemných garáží, technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia
 - Zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - Zariadenia kultúry a zábavy
 - Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
 - Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - Zariadenia verejného stravovania

- Zariadenia obchodu a služieb
 - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - Zariadenia školstva, vedy a výskumu
 - zeleň líniovú a plošnú
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia prípustné v obmedzenom rozsahu
 - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
 - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov
- Neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSADY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- nová výstavba objektu podzemnej garáže so zelenou terasou,
- rekonštrukcia existujúcich objektov
- dostavba objektov
- zmena funkčného využitia
- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- odstránenie alebo ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

prestavba rozvojového bloku

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-05)

/dosahované indexy/

výmera územia	16.490 m ²
zastavaná plocha	4.700 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,28
podlažná plocha	18.800 m ²
• index podlažných plôch	IPP 1,15
plocha zelene	4.200 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,25
Max.nadzemná podlažnosť	5 NP

Dosiahnuté hodnoty sú v súlade s hodnotami stanovenými pre regulačný kód „F“ v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy:

- max. IPP = 1,4
- max. IZP = 0,26 – 0,28
- min. KZ = 0,25
- max.podlažnosť = 5 – 6 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 06

Názov funkčného využitia – obytný blok „Prešovská-Na Paši-Teslová-Sabinovská ul.“

Výmera územia 11.500 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101)

- prevládajúce
 - viacpodlažné bytové domy,
- prípustné
 - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
 - bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- neprípustné
 - stavby občianskej vybavenosti areálového typu
 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
 - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102)

- prípustné
 - bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
 - prípustné v obmedzenom rozsahu
 - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
 - zariadenie občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy,
 - neprípustné
 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
 - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- #### návrh neprípustných spôsobov zastavania územia
- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
 - zástavba dočasných objektov

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ: forma rozvoja územia

- rekonštrukcia existujúcich objektov
- dostavba objektov
- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- obnova alebo ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

- dobudovanie stabilizovaného bloku

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-06)

/dosahované indexy/

výmera územia13.175 m²

zastavaná plocha 5.229 m²

• index zastavaných plôch IZP 0,39

podlažná plocha 16.782 m²

• index podlažných plôch IPP 1,27

plocha zelene 2.500 m²

• koeficient zelene KZ 0,18

Max.nadzemná podlažnosť 8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 07

Názov funkčného celku – obchodný blok „Bajkalská-Drieňová-Drieňová-Prešovská ul.“

Výmera územia 13.875 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (201) – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- funkčný kód (1130) – ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však výhľadovo podporuje aj rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok zmení na mestskejšiu, viacpodlažnú zástavbu.

Koncept riešenia vymedzením koridoru pre výhľadovú rekonštrukciu Bajkalskej ul. a riešenie križovatky Bajkalská – Trnavská ul., upozorňuje, že aj výhľadovo v prípade dostavby tohto regulačného celku je potrebné tento koridor rešpektovať.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (201)

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,

podmienky funkčného využitia plôch

- územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,
- podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia kultúry a zábavy,

- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,

prípustné

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130)

Ostatná ochranná a izolačná zeleň

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,

prípustné

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- akceptácia prevádzky supermarketu

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnicke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

- dopravná obsluha

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-07)

/dosahované indexy/

výmera územia17.250 m²

zastavaná plocha 7.700 m²

• index zastavaných plôch IZP 0,32

podlažná plocha 16.500 m²

• index podlažných plôch IPP 0,90

plocha zelene 1.200 m²

• koeficient zelene KZ 0,06

Max.nadzemná podlažnosť 3 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 08

Názov funkčného celku – obytný blok „Drieňová-Drieňová-Prešovská-Pešia“

Výmera RC – 14.220 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (201) – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- funkčný kód (501) – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (201)
občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, a

podmienky funkčného využitia plôch

– územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

– podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia kultúry a zábavy,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,

prípustné

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (501)
Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia centier a mestských tried.

- Podľa polohy v meste vo vnútornom meste je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia OV sú situované sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné

a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried
 - Zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - Zariadenia kultúry a zábavy
 - Zariadenia verejného stravovania
 - Zariadenia obchodu a služieb
 - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov

Neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- akceptovaný stav

intervenčné zásahy

- zabezpečenie severo-južnej pešej priechodnosti

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-08)

/dosahované indexy/

výmera územia	20.475 m ²
zastavaná plocha	9.500 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,46
podlažná plocha	82.200 m ²
• index podlažných plôch	IPP 4,01
plocha zelene	6.500 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,32
Max.nadzemná podlažnosť	17 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 09

Názov funkčného celku – administratívny blok „Drieňová-Pešia-Prešovská-Sabinovská“

Výmera RC – 33.450 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (501) – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (501)
Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia centier a mestských tried.
- Podľa polohy v meste vo vnútornom meste je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia OV sú situované sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.
- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

- bytové domy
 - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried
 - Zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - Zariadenia kultúry a zábavy
 - Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
 - Zariadenia verejného stravovania
 - Zariadenia obchodu a služieb
 - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - Zariadenia školstva, vedy a výskumu
 - zeleň líniovú a plošnú
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- ##### prípustné v obmedzenom rozsahu
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov
- ##### Neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- dobudovanie odstavných plôch na teréne
 - parkové a sadovnícke úpravy
- ##### charakter, spôsob a druh zásahov
- vybudovanie verejného parku

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-09)

/dosahované indexy/

výmera územia	33.450 m ²
zastavaná plocha	8.655 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,20
podlažná plocha	26.887 m ²
• index podlažných plôch	IPP 0,80
plocha zelene	10.590 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,31
Max.nadzemná podlažnosť	8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 10

Názov funkčného celku – sídliskový blok „Tokajicka-Sabinovská-Teslová-východné
ohraničenie RÚ“

Výmera RC – 21.267 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) – viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (201) – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- funkčný kód (202) - občianska vybavenosť lokálneho významu

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Okrem toho koncept riešenia navrhuje vo vnútornom priestore tohto bloku dobudovať, pre posilnenie vnútornej dopravnej obsluhy v území, podzemnú garáž pre obyvateľov bloku, s vytvorenou vegetačnou zelenou terasou so započítateľnou zeleňou.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101)

- prevládajúce
 - viacpodlažné bytové domy,
- prípustné
 - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú, zeleň parkovú,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
 - bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- neprípustné
 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
 - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102) prípustné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,

- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,

- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- zariadenie občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,

- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,

- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,

- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov a dočasných objektov.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (201) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, a

podmienky funkčného využitia plôch

– územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

– podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- Zariadenia administratívy, správy a riadenia
- Zariadenia kultúry a zábavy
- Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
- Zariadenia verejného stravovania
- Zariadenia obchodu a služieb
- Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- Zariadenia školstva, vedy a výskumu

prípustné

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,

- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,

- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (202)
Občianska vybavenosť lokálneho významu

podmienky funkčného využitia plôch

- územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

• spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia školstva,
- zariadenia kultúry a osvetu,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia cirkví,
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu,

prípustné

- bývanie v rozsahu do 30 % celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie,
- zeleň líniovú a plošnú,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- bývanie v rodinných domoch,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- nová výstavba bytových objektov
- nová výstavba objektu podzemnej garáže, garážového domu
- rekonštrukcia a obnova
- asanácia

terénne úpravy

intervenčné zásahy

- obnova a ozdravenie a odstránenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- zmena funkčného využitia
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

ozdravovací proces a modernizácia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-10)

/dosahované indexy/

výmera územia 21.267 m²

zastavaná plocha	6.600 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,31
podlažná plocha	21.960 m ²
• index podlažných plôch	IPP 1,03
plocha zelene	12.667 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,56
Max.nadzemná podlažnosť	13 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 11

Názov funkčného využitia – sídliskový blok „Drieňová-Sabinovská-Tokajicka-východné ohraničenie RÚ“

Výmera územia 11.500 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101)

- prevládajúce
 - viacpodlažné bytové domy,
- prípustné
 - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
 - bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- neprípustné
 - stavby občianskej vybavenosti areálového typu
 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
 - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

- forma rozvoja územia
- • terénne úpravy
- intervenčné zásahy

- • obnova a ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- • parkové a sadovnicke úpravy
- charakter, spôsob a druh zásahov
- ozdravovací proces a modernizácia
- • obnova a ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- • parkové a sadovnicke úpravy

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-11)

/dosahované indexy/

výmera územia	15.400 m ²
zastavaná plocha	2.800 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,18
podlažná plocha	21.900 m ²
• index podlažných plôch	IPP 1,4
plocha zelene	8.000 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,50
Max.nadzemná podlažnosť	13 NP

B.9. CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

V riešenom území zóny „Bajkalská, Drieňová“ nie sú v súčasnosti vyhlásené žiadne chránené časti krajiny.

V koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ nie sú navrhnuté žiadne chránené časti krajiny.

B.10. ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA

V koncepte návrhu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ variant A, sú navrhnuté súvisiace zásahy do riešeného územia, stavebné zásahy súvisiace s ozdravovacím procesom v RC-10 a s likvidáciou prestárlych radových garáží a tiež súvislosti s novou výstavbou bytových domov a garážového domu, ktoré vyžadujú a návrh etapizácie, vecnej a časovej koordinácie. Preto návrh riešenia predpokladá zakotviť v zmysle časovej následnosti zásahov predstih novej výstavby pred asanáciou.

B.11. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÉ UZÁVERY A VYKONANIE ASANÁCIÍ

Za verejnoprospešné stavby sú navrhnuté a vymedzené v koncepte návrhu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ nasledovné rozvojové zámery:

- verejnoprospešná stavba **č. 1 – verejný park** v RC-10, realizácia parkových, sadových a lesoparkových úprav.
- verejnoprospešná stavba **č. 2 – odstránenie čiernej stavby**, dostavby RD na Teslovej ul. na pešiu lávku
- verejnoprospešná stavby **č. 3 - zmena funkčného využitia denného stacionáru na prevádzku materskej škôlky**
- verejnoprospešná stavba **č. 4 – úprava úrovňovej križovatky Drieňová-Sabinovská**, Svetelná signalizácia

- verejnoprospešná stavba č. 5 – ozdravenie priestoru v RC-10 , vo východnom ukončení Teslovej ul.

Po vyhodnotení variantných konceptov A a B riešení zóny a formulovaní obsahu výsledného návrhu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“, budú odsúhlasené verejnoprospešné stavby, ktoré budú v etape spracovania výsledného návrhu riešenia ÚPN-Z predmetnej zóny, identifikované na pozemky, podľa parcelných čísiel uvedených v registri C, katastra nehnuteľností.

C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

C.1. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

V koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“ A, sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou regiónu ÚPN VÚC Bratislavský kraj, v súlade s ustanoveniami jej záväznej časti (vyhlásené Nariadením vlády SR č. 64/1998 Z.z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN VÚC Bratislavský kraj, v znení nariadenia vlády SR č. 336/2001 Z.z., v znení nariadenia vlády SR č. 20/2003 Z.z., v znení VZN BSK č. 18/2007 a v znení VZN BSK č. 20/2008).

V koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero – variant A, sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov.

C.1.1. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Systém regulácie priestorového usporiadania riešeného územia zóny „Bajkalská, Drieňová“ A, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia pre vymedzené regulované územie, regulačné celky RC 01 -11.

Tieto regulačné celky v riešenom území, sú vymedzené na základe identifikácie súčasného stavu v území a s ohľadom na potreby, nároky a požiadavky koncepcie územného rozvoja, ktorá je obsiahnutá vo výkrese č. 2 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH, návrh funkčno-prevádzkového využívania územia, v mierke 1:1 000, a sú vyznačené vo výkrese č. 7 – NÁVRH REGULÁCIE, funkčná a priestorová regulácia využitia územia, v mierke 1:1 000.

Cieľom regulácie priestorového usporiadania riešeného územia je vytvorenie územno-plánovacích podmienok pre usmerňovanie spôsobu využitia územia a rozvoja hmotovo-priestorovej štruktúry v území, a pre usmerňovanie priestorového usporiadania zástavby v území. Stanovené zásady a regulatívy sa vzťahujú aj na nezastavané a nezastaviteľné územia s cieľom rešpektovania existujúcej priestorovej štruktúry a zachovania hodnotnej zelenev území.

Regulácia priestorového usporiadania riešeného územia

zóny so zásadami a regulatívmi priestorového usporiadania územia predstavuje základné východiskové podmienky a rámce pre formovanie hmotovo-priestorovej štruktúry v jednotlivých regulovaných celkoch.

Regulácia priestorového usporiadania riešeného územia

stanovuje základné urbanistické operácie, resp. intervencie v regulovanom celku ako sú napr: renovácia, kompletizácia, rekonštrukcia, prestavba, dostavba existujúcej urbanistickej štruktúry, realizácia novej urbanistickej štruktúry, zachovanie, rekonštrukcia a obnova existujúcej prírodnej a ozelenenej štruktúry a pod.,

stanovuje základný charakter, spôsob a druh zástavby – kompaktná zástavba, nespojitá zástavba, voľná zástavba izolovaných objektov a celkov, kompaktná zeleň, líniová a plošná zeleň a pod.,

stanovuje intenzitu využitia územia pomocou uvádzania záväzných indexov miery využitia jednotlivých území regulovaných celkov,

V rámci systému regulácie priestorového usporiadania jednotlivých regulovaných celkov sú stanovené základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do regulovaných celkov:

renovácia urbanistickej štruktúry

- zachovný proces pôvodnej štruktúry rôznorodého charakteru, ktorý relatívne zachováva pôvodnú hmotovo-priestorovú štruktúru, modernizuje jednotlivé prvky štruktúry a celkovo zhodnocuje existujúcu urbanistickú štruktúru,
- cieľom intervencie je obnova opotrebovaného fyzického fondu urbanistickej štruktúry,
- prostriedkom intervencie je zachovanie a modernizácia stavebného fondu štruktúry, čiastočná prestavba nevyhovujúcich prvkov štruktúry, dostavba existujúcich a obmedzená realizácia nových prvkov rešpektujúcich charakter pôvodnej zástavby,

kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

- proces kompletizácie a remodelácie existujúcej urbanistickej štruktúry, resp. dotvárací a zhodnocovací proces existujúcej urbanistickej štruktúry,
- cieľom intervencie je kompletizácia, intenzifikácia a reanimácia, resp. oživenie existujúcej urbanistickej štruktúry,
- prostriedkom intervencie je zachovanie existujúcich stavebných prvkov, prípadne ich prestavba, dostavba a výstavba nových fyzických prvkov, dynamizujúcich priestorový účinok existujúcej urbanistickej štruktúry,

intenzifikácia existujúcej urbanistickej štruktúry musí zabezpečiť hmotovo-priestorovú kontinuitu a identitu, musí zvýšiť atraktivitu nosných a ťažiskových priestorov štruktúry a musí vyformovať nové priestorové a následne hmotové dominanty urbanistickej štruktúry,

rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby

- proces premeny znehodnotenej urbanistickej štruktúry na kvalitatívne a kvantitatívne novú štruktúru,
- cieľom intervencie je rekonštrukcia a premena pôvodných technicky, fyzicky a morálne zostarnutých prvkov štruktúry,
- prostriedkom intervencie je modernizácia a rekonštrukcia hodnotných prvkov pôvodnej zástavby, dostavba, prestavba, asanácia znehodnotenej pôvodnej zástavby a realizácia novej urbanistickej štruktúry,

prestavba urbanistickej štruktúry

- proces radikálnej premeny znehodnotenej urbanistickej štruktúry na kvalitatívne a kvantitatívne úplne novú urbanistickú štruktúru,
- cieľom intervencie je komplexná a úplná zmena urbanistickej štruktúry,
- prostriedkom intervencie je rekonštrukcia a prestavba izolovaných prvkov urbanistickej štruktúry, asanácia znehodnotenej štruktúry a realizácia úplne novej urbanistickej štruktúry, ktorá musí výrazne zvýšiť atraktivitu nosných a ťažiskových priestorov a musí formovať úplne nové priestorové a hmotové dominanty urbanistickej štruktúry,

zachovanie hodnotnej prírodnej a ozelenenej štruktúry

- zachovný proces kultúrnej, historickej a ekologickej hodnotnej neurbanizovanej a nezastavanej, prírodnej a ozelenenej štruktúry,
- cieľom intervencie je ochrana a údržba prostredia hodnotnej prírodnej a ozelenenej štruktúry,
- prostriedkom intervencie je dôsledná ochrana a údržba prírodnej a ozelenenej štruktúry ako celku i jej jednotlivých štruktúrnych jednotiek a prvkov, s obmedzenou realizáciou nových štruktúrnych prvkov,
rekonštrukcia a obnova prírodnej a ozelenenej štruktúry
- proces rekonštrukcie a obnovy čiastočne alebo úplne znehodnotenej neurbanizovanej a nezastavanej, prírodnej a ozelenenej štruktúry,
- cieľom intervencie je ochrana zachovaných hodnotných prvkov prírodnej a ozelenenej štruktúry, rekonštrukcia a premena znehodnotenej prírodnej a ozelenenej štruktúry, realizácia kvalitatívne a kvantitatívne nových prvkov prírodnej a ozelenenej štruktúry,
- prostriedkom intervencie je dôsledná ochrana a dôsledné rešpektovanie dominantnosti zachovaných hodnotných prvkov prírodnej a ozelenenej štruktúry s následnou premenou neurbanizovanej a nezastavanej štruktúry, resp. s realizáciou nových štruktúrnych prvkov v kvalitatívnom rámci pôvodnej prírodnej a ozelenenej štruktúry,
tvorba novej prírodnej a ozelenenej štruktúry
- tvorba úplne novej neurbanizovanej a nezastavanej, prírodnej a ozelenenej štruktúry a postupné zvyšovanie jej kvalitatívnej a kvantitatívnej úrovne,
- cieľom intervencie je komplexná premena zvyškov pôvodnej neurbanizovanej a nezastavanej štruktúry prostredníctvom realizácie cieľavedomých zásahov do prírodnej a ozelenenej štruktúry,

základný charakter, spôsob a druh zástavby regulovaných celkov

• kompaktná radová zástavba

- zástavba vytvárajúca a vymedzujúca ohraničený verejný ulicový priestor s rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami, ktorý priamo nadväzuje na ďalšie verejné i vyhradené priestory,
- urbanistický interiér predmetnej štruktúry nie je úplne vymedzený a nie je celostne ohraničený,
- štruktúra zástavby je založená na priamom susedstve vymedzujúcich prvkov (budovy a hmotné objekty, objekty malej architektúry, prvky vzrastlej zelene a pod.), ktoré vytvárajú súvislé kompozičné rady bez prerušení,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z fyzických väzieb prvkov alebo je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov,

• kompaktná nespojitá zástavba

- zástavba vytvárajúca otvorený verejný ulicový priestor s rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami, ktorý priamo nadväzuje na ďalšie verejné i vyhradené priestory,
- urbanistický interiér predmetnej štruktúry nie je úplne vymedzený a nie je celostne ohraničený,
- štruktúra zástavby je založená na voľnom susedstve vymedzujúcich prvkov (budovy a hmotné objekty, objekty malej architektúry, prvky vzrastlej zelene a pod.), ktoré vytvárajú nesúvislé kompozičné rady zložené z izolovaných bodových prvkov s rôznymi stupňami prerušenia,

- súvislosť vymedzujúcich prvkov je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov,

• voľná súrodá zástavba izolovaných objektov a celkov (voľná súrodá zástavba izolovaných solitérov)

- zástavba nevytvára ucelené kompaktné vymedzené priestory, ale otvorené priestory bez súvislých ohraničení, t.j. priestorový rámec vzniká na základe kompozičnej a dojmovej previazanosti izolovaných bodových prvkov,
- štruktúra zástavby je založená na voľnom susedstve jednotlivých bodových prvkov a priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný,

- súvislosť jednotlivých prvkov štruktúry je dosahovaná optickou a kompozičnou kontinuitou jednotlivých prvkov,
- kompaktná priestorotvorná zeleň (kompozične hodnotné masívy vysokej, strednej a nízkej zelene)
- priestorová štruktúra je tvorená izolovanými prvkami a súvislými zoskupeniami zelene (stromová a krovinná zeleň), ktoré vytvárajú ohraničené a otvorené priestory, resp. súvislé masívy zelene,
- priestorová štruktúra zelene je založená na priestorovom pôsobení prvkov zelene s obmedzeným rozsahom izolovaných bodových prvkov v prirodzenom, neurbanizovanom a ozelenenom prostredí,
- priestorová štruktúra je založená na priamom susedstve prvkov zelene a na ich bezprostrednej vzťahovej závislosti,
- súvislosť prvkov zelene vychádza z priamych fyzických väzieb a z optickej kontinuity jednotlivých prvkov zelene,
- líniová a plošná zeleň (kompozične hodnotné línie a plochy zelene)
- priestorová štruktúra líniovej zelene je tvorená súvislými pásmi trojetážovej zelene (stromová, krovinná a bylinná etáž) a je založená na priamom susedstve, resp. na bezprostrednej vzťahovej závislosti jednotlivých štruktúrnych prvkov zelene,
- priestorová štruktúra plošnej zelene je tvorená súvislými zatrávnenými plochami s ucelenými zoskupeniami stromovej a krovinnej zelene,
- priestorová štruktúra líniovej a plošnej zelene nevytvára ohraničené ani otvorené priestory, je bez fyzickej a optickej kontinuity jednotlivých prvkov zelene,

intenzita využitia územia so stanovením záväzných indexov miery využitia územia

• maximálny index podlažných plôch

vyjadruje maximálny podiel nadzemných podlažných plôch v pozemných stavbách k celkovej ploche pozemku,

• maximálny index zastavaných plôch

vyjadruje maximálny podiel zastavaných plôch pozemnými stavbami (budovami) k celkovej ploche pozemku,

• minimálny koeficient ozelenenej plochy

vyjadruje minimálny podiel prírodnej zelene, voľnej a nezastavanej plochy k celkovej ploche pozemku,

• maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb, resp. maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

V koncepte návrhu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, v rámci ktorého je celé riešené územie považované za stabilizované

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia
- dostavba – zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, alebo nadstavbou – v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu,
- prístavba – prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,
- nadstavba – zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia,

- prestavba – obnova existujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem,
- novostavba – nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy,

Rozvojové územie

je územie mesta, v ktorom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
- zásadnú zmenu funkčného využitia,
- zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu,

Pre rozvojovú plochu, so stanoveným regulačným kódom „F“, situovanej na Prešovskej ul. ako súčasť riešeného územia zóny „Bajkalská, Drieňová“, sú v návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovené základné koeficienty a indexy:

- funkčné využitie územia – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- maximálny index podlažných plôch – IPP 1,4
- maximálny index zastavaných plôch - IZP 0,26 – 0,28
- minimálny koeficient zelene - KZ 0,25
- priemerná podlažnosť - 5–6 NP

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

C.1.2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia funkčného využívania pozemkov a stavieb obsiahnutá v koncepte návrhu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ stanovuje funkčné využívanie územia vymedzených regulovaných celkov ako relatívne homogénnych funkčných a územno-priestorových jednotiek, pričom zásady a regulatívy funkčného využívania sú viazané na základné štrukturálne prvky regulácie funkčného využívania územia stanovené v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov.

V platnom Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy, r.2007, /ZaD 02 r. 2012/ je stanovené základné funkčné využitie plôch v označené funkčnými kódmi v riešenom území zóny takto:

- **101** – viacpodlažná zástavba obytného územia,
- **102** -- málopodlažná zástavba obytného prostredia,
- **201** – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- **202** -- občianska vybavenosť lokálneho významu,
- **501** -- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- **1130** – ostatná a izolačná zeleň,
- + námestia, verejné priestory a ostatné komunikačné plochy

Pre účely dokumentovania rozvojovej koncepcie v území zóny „Bajkalská, Drieňová“ na úrovni spracovania zonálnej dokumentácie riešenia regulácie - konceptu a návrhu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“, sú vymedzené:

- riešené územie /RU/

- bilančné územie /BÚ/
- regulačné celky /RC/.

Pre účely regulácie v území bolo celé územie zóny „Bajkalská, Drieňová“ rozčlenené, podľa ucelených uličných blokov, alebo sídlíštných celkov, na 11 regulačných celkov, /RC -01 až RC-11/, v rámci ktorých je vyjadrovaná základná územno-priestorová a funkčno-prevádzková regulácia..

V platnom Územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, sú pre vyššie uvedené funkčné plochy, stanovené podmienky funkčného využitia a spôsoby využitia funkčných plôch:

VIACPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA (101)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia, stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu,
- podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch PP nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia,

spôsobu využitia funkčných plôch

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy,

prípustné

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu,
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené územím,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

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

MALOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA (102)

podmienky funkčného využitia plôch

– územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia, stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu,

- v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú,
- premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby,
- podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov,

prípustné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- #### prípustné v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

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

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ CELOMESTSKÉHO A NADMESTSKÉHO VÝZNAMU (201)

podmienky funkčného využitia plôch

– územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

– podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia kultúry a zábavy,
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia školstva, vedy a výskumu,

prípustné

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- vedecko-technické a technologické parky,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- rodinné domy,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- autokempingy,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ LOKÁLNEHO VÝZNAMU (202)

podmienky funkčného využitia plôch

– územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

• podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia školstva,
- zariadenia kultúry,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia cirkví,

- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu,
prípustné
- bývanie v rozsahu do 30 % celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie,
- zeleň líniovú a plošnú,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
prípustné v obmedzenom rozsahu
- bývanie v rozsahu do 30 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,
neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- bývanie v rodinných domoch,
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia,
- autokempingy,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

ZMIEŠANÉ ÚZEMIE BÝVANIA A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI (501)

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie poloyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia centier a mestských tried.
- Podľa polohy v meste vo vnútornom meste je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia OV sú situované sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.
- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried
 - Zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - Zariadenia kultúry a zábavy
 - Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
 - Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - Zariadenia verejného stravovania

- Zariadenia obchodu a služieb
 - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - Zariadenia školstva, vedy a výskumu
 - zeleň líniovú a plošnú
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- Prípustné v obmedzenom rozsahu
- rodinné domy
 - zariadenia športu
 - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
 - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov
- Neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
 - areálové zariadenia OV s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu
 - zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
 - autokempingy
 - skladové areály a distribučné centrá
 - stavby na individuálnu rekreáciu
 - zariadenia skladového hospodárstva
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

OSTATNÁ OCHRANNÁ A IZOLAČNÁ ZELEŇ (1130)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov,
- v územiach treba rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,

prípustné

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov,
 - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
 - ČSPH,
 - diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
 - zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu,

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

NÁMESTIA A OSTATNÉ KOMUNIKAČNÉ PLOCHY

podmienky funkčného využitia plôch

- námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami,
- pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť,

– súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla – zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela,

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

obsiahnutá v koncepte riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“

- charakterizuje prevládajúce funkčné využitie územia , (charakterizuje hlavnú funkčnú náplň územia) a stanovuje funkčné zložky, ktoré majú v území dominovať, t.j. stanovuje záväzné hlavné funkčné zložky, ktoré je potrebné prioritne lokalizovať na zastavaných, zastaviteľných a nezastaviteľných pozemkoch a plochách v území,
- vymedzuje doplňujúce funkčné využitie územia, špecifikuje smerné funkčné zložky ktoré je možné v území lokalizovať v prípustnom obmedzenom rozsahu ako doplnkové funkčné zložky k hlavným, prevládajúcim a základným funkčným zložkám,
- stanovuje neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia, stanovuje neprípustné funkcie, lokalizácia ktorých je na pozemkoch a plochách v území nevhodná a ktoré budú, ak sú v území lokalizované a situované, vyžadovať postupnú zmenu funkčného využitia alebo vymiestnenie z územia.

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v riešenom území sú koncepcne stanovené vo výkrese č.2 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH – návrh funkčno-prevádzkového využívania územia, v mierke 1:1 000, a sú záväzne vymedzené vo výkrese č. 7.– NÁVRH REGULÁCIE funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území, v mierke 1:1 000.

Vo výkrese – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH, návrh funkčno-prevádzkového využívania územia, sú identifikované a stanovené jednotlivé existujúce i navrhnuté prvky funkčno-prevádzkovej štruktúry riešeného územia (navrhnuté prvky funkčno-prevádzkovej štruktúry sú len orientačne územne a priestorovo situované, lokalizované a vymedzené) – existujúca i navrhnutá zástavba v území pre

- objekty pre športovo-rekreačnú vybavenosť,
- objekty pre administratívu a správu,
- objekty pre zdravotníctvo,
- objekty hromadných garáží,
- objekty pre technicko-infraštruktúralnu vybavenosť
- plochy zelene s parkovo a sadovnícky upravenou zeleňou,
- plochy zelene so zeleňou areálov,
- plochy zelene s ostatnou ochrannou a izolačnou zeleňou,
- plochy pre šport a telovýchovu (športoviská, športové ihriská a pod.),
- plochy pre rekreáciu, oddych, zotavenie a voľný čas
- spevnené prevádzkové plochy a plochy statickej dopravy (plochy parkovísk),
- spevnené prevádzkové plochy areálov,
- pešie komunikácie, chodníky a verejné priestranstvá, zjazdne chodníky,
- cestné zberné komunikácie,
- cestné obslužné komunikácie,
- ukľudnené komunikácie,
- plochy , línie a zastávky MHD

Vo výkrese – NÁVRH REGULÁCIE, funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území sú stanovené:

- hranice riešeného územia,
- hranice regulačných celkov (RÚ),
- hranice regulovaných územno-funkčných jednotiek (blokov) a ich označenie,

- rezerva koridoru pre výhľadový nosný systém koľajovej MHD v Bratislave

záväzné regulatívy

- osi existujúcich mestských zberných komunikácií,
- osi existujúcich miestnych obslužných komunikácií,
- os existujúcej koľajovej MHD
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých hlavných dopravno-komunikačných vstupov do územia,
- navrhnuté ťažiskové trasy, línie a smery peších prepojení v území,
- navrhnuté cyklotrasy
- navrhnuté cyklotrasy predstavujú koncepčne stanovené priestorové línie v existujúcich uličných priestoroch pre umiestnenie cyklistických trás, ale nepredstavujú presné situovanie, umiestnenie a riešenie cyklistických chodníkov a cyklistických ciest – konkrétne riešenie cyklistických trás, chodníkov a ciest bude predmetom podrobnejších prípravných, predprojektových a projektových dokumentácií,
- navrhnuté pevné stavebné čiary určené uličnou pôdorysnou stopou existujúcich budov,
- navrhnuté stavebné čiary vymedzujúce územie pre zastavanie regulovaného celku objektami – neprekročiteľné uličné hranice zástavby budov,
- navrhnuté hranice plôch zelene, pre ktoré je potrebné obstarat' a spracovať projekty sadových a parkových úprav,
- navrhnuté hranice území s hodnotnou urbanisticko-architektonickou štruktúrou s potenciálom rešpektovania a zachovania
- navrhnutá stabilizácia hodnotných prvkov hmotovo-priestorovej a funkčno-prevádzkovej štruktúry s potenciálom rešpektovania a zachovania
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj plôch verejnej zelene,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj voľných plôch pre šport a telovýchovu (športoviská, športové ihriská a pod.),
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj voľných plôch pre rekreáciu, oddych, zotavenie a voľný čas (detské ihriská a pod.),
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu komunikačných prepojení,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu verejných peších priestranstiev,
- navrhnuté existujúce objekty určené na dožitie bez možnosti dostavby, prestavby a rekonštrukcie,
- **smerné regulatívy**
- lokalizácia existujúcich doplnkových dopravno-komunikačných vstupov do územia,
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých priestorových dominánt, resp. akcentov hmotovo-priestorovej štruktúry v území (architektonických dominánt v území),
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých kompozičných uzlov – kompozične a prevádzkovo ťažiskových verejných priestorov,
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých orientačných a identifikačných bodov v území,
- lokalizácia navrhnutej zastávky na koľajovej MHD,
- situovanie navrhnutých sústredených plôch a zariadení statickej dopravy (hromadné parkoviská a garáže, parkovacie domy a pod.),

Záväzným regulatívom priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

riešenej zóny je skutočnosť, že celé riešené územie zóny sa nachádza v ochrannom pásme Letiska M. R. Štefánika Bratislava stanovenom rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981 – ochranné pásmo vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny s výškovým obmedzením 172 m.n.m. B.p.v., z ktorého pre celé riešené územie vyplýva nasledovné výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod.

- nad výšku 172 m. n.m. B.p.v. je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho letovo-prevádzkového posúdenia a súhlasu Leteckého úradu SR, Zároveň, v zmysle § 28 ods. 3 a § 30 zákona č.143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký

zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, je Letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach

- ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava,
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia premyslených podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písmeno c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d)

C.1.3. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA JEDNOTLIVÝCH REGULOVANÝCH CELKOV /RC-01 – RC-08/

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania jednotlivých regulovaných celkov v riešenom území zóny „Bajkalská, Drieňová“, sú opísané v textovej časti v jej záväznej časti a vymedzené vo výkrese č. 7 – NÁVRH REGULÁCIE, funkčno-prevádzkovitého využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území, v mierke 1:1 000

REGULAČNÝ CELOK RC – 01

Názov funkčného celku – „Uličný blok Bajkalská-Trnavská-Teslová-Brestová“

Výmera RC – 6.960 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) – Viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (1130) – Ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu viacpodlažnú.

Koncept riešenia vymedzením koridoru pre výhľadovú rekonštrukciu Bajkalskej ul. a riešenie križovatky Bajkalská – Trnavská ul., upozorňuje, že niektoré objekty BD a RD v línii Bajkalskej ul. sa ocitli v tomto pásme a výhľadovo sa ich riešenie tohto nadradeného dopravného problému môže priamo týkať.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101) prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy,

prípustné

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu

neprípustné

- stavby občianskej vybavenosti areálového typu
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102) príпустné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem príпустných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130) prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,

prípustné

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,
- prípustné v obmedzenom rozsahu

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- ponecháva mieru stavebných zásahov formou rekonštrukcie a obnovy .
- akceptuje možnosť podnikania v objektoch individuálneho bývania s rekonštrukciou

intervenčné zásahy

- obnova schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- charakter, spôsob a druh zásahov
ozdravovací proces a modernizácia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-01)

/dosahované indexy/

výmera územia	6.960 m ²
zastavaná plocha	1.950 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,28
podlažná plocha	7.845 m ²
• index podlažných plôch	IPP 1,13
plocha zelene	2.975 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,42
Max.nadzemná podlažnosť	6 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 02

Názov funkčného celku – „Uličný blok Trnavská-Brestová-Teslová-Na Paši“

Výmera RC – 16.954 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) – viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (1130) – ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu viacpodlažnú.

Okrem toho koncept riešenia navrhuje vo vnútornom priestore tohto bloku dobudovať, pre posilnenie vnútornej dopravnej obsluhy v území, podzemnú garáž pre obyvateľov bloku, s vytvorenou vegetačnou zelenou terasou so započítateľnou zeleňou.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101)

- prevládajúce
 - viacpodlažné bytové domy,
- prípustné
 - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
 - bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- neprípustné
 - stavby občianskej vybavenosti areálového typu
 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
 - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102)
prípustné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,

- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, prípustné v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- zariadenie občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy, neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, návrh neprípustných spôsobov zastavania územia
- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130) prevládajúce

- zeleň líniová a plošná, prípustné
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami, prípustné v obmedzenom rozsahu
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, neprípustné
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- nová výstavba objektu podzemnej garáže so zelenou terasou,
- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- obnova a ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

ozdravovací proces a modernizácia prostredia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-02)

/dosahované indexy/

výmera územia 16.954 m²

zastavaná plocha 7.030 m²

• index zastavaných plôch IZP 0,42

podlažná plocha 31.990 m²

• index podlažných plôch IPP 1,88

plocha zelene 4.560 m²

• koeficient zelene KZ 0,26

Max.nadzemná podlažnosť 8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 03

Názov funkčného celku – „Uličný blok Trnavská-Na Paši-Teslová-Sabinovská“

Výmera RC – 14.220 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (501) – Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- funkčný kód (1130) – Ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102)

málopodlažná zástavba obytného územia

prípustné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- zariadenie občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (501)

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia centier a mestských tried.

- Podľa polohy v meste vo vnútornom meste je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia OV sú situované sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried
 - Zariadenia administratívy, správy a riadenia

- Zariadenia kultúry a zábavy
 - Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
 - Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - Zariadenia verejného stravovania
 - Zariadenia obchodu a služieb
 - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - Zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia prípustné v obmedzenom rozsahu
 - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
 - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov
- Neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
 - areálové zariadenia OV
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130)

Ostatná ochranná a izolačná zeleň
prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,
prípustné
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,
prípustné v obmedzenom rozsahu
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
neprípustné
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- obnova a ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

ozdravovací proces a modernizácia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-03)

/dosahované indexy/

výmera územia	14.220 m ²
zastavaná plocha	5.540 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,38
podlažná plocha	20.960 m ²
• index podlažných plôch	IPP 1,47
plocha zelene	4.630 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,32
Max.nadzemná podlažnosť	4 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 04

Názov funkčného celku – obytný blok „Bajkalská-Teslova-Brestova-Prešovská“

Výmera územia 13.875 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (201) – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- funkčný kód (1130) – Ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia vymedzením koridoru pre výhľadovú rekonštrukciu Bajkalskej ul. a riešenie križovatky Bajkalská – Trnavská ul., upozorňuje, že niektoré objekty BD a RD v línii Bajkalskej ul. sa ocitli v tomto pásme a výhľadovo sa ich riešenie tohto nadradeného dopravného problému môže priamo týkať.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102)

málopodlažná zástavba obytného územia

prípustné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (201)

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, a

podmienky funkčného využitia plôch

– územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

– podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia kultúry a zábavy,
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,

- zariadenia školstva, vedy a výskumu,
prípustné
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
prípustné v obmedzenom rozsahu
- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,,
neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130)

Ostatná ochranná a izolačná zeleň

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,
prípustné
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,
prípustné v obmedzenom rozsahu
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
neprípustné
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- ponecháva mieru stavebných zásahov formou rekonštrukcie a obnovy .
- akceptuje možnosť podnikania v objektoch individuálneho bývania s rekonštrukciou

intervenčné zásahy

- obnova schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- charakter, spôsob a druh zásahov
ozdravovací proces a modernizácia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-04)

/dosahované indexy/

výmera územia	11.250 m ²
zastavaná plocha	2.520 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,22
podlažná plocha	7.650 m ²
• index podlažných plôch	IPP 0,68
plocha zelene	5.530 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,49
Max.nadzemná podlažnosť	4 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 05

Názov funkčného celku – rozvojový blok „Brestová-Teslová-Na Paši-Prešovská“

Výmera územia 16.490 m²

Rozvojové územie „F“

- funkčný kód (501) - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch, koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok RC-05, ako rozvojové územie s regulačným kódom „F“ a funkčným kódom (501). Vo variante „A“ navrhujeme, formou rekonštrukcie, dostavby a zmenou funkčného využitia /zmena funkcie z výrobných služieb a obslužných prevádzok na funkciu kultúrno-spoločenskú, poznávaciu a vzdelávaciu/, vytvoriť komplex interakčného centra pre deti, mládež i dospelých/. Po stavebnom odstránení vnútorných doplnkových a prevádzkových zariadení, prístavieb a rušivých stavieb, navrhujeme pod vnútroblokovou plochou riešiť podzemné parkovanie pre návštevníkov a užívateľov interaktívnych akcií a prevádzok. Na jeho terase vyriešiť vegetačnú plochu, pre spoločné podujatia, hry a oddychové aktivity. Pre dostavbu objektu sa navrhuje vzhľadom na okolitú zástavbu maximálna podlažnosť 4 NP. Konceptom riešenia vo variante „A“ je akceptovaná požadovaná rozvojovosť tejto časti zóny „Bajkalská, Drieňová“.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (501)

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia
- Podľa polohy v meste je akceptovateľná viacpodlažná zástavba, s podielom bývania až do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Zariadenia OV sú situované sú uvažované ako integrované, príp. vstavané v polyfunkčných objektoch.
- Súčasťou územia sú plochy zelene na vegetačnej terase na objekte podzemných garáží, technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia
 - Zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - Zariadenia kultúry a zábavy
 - Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
 - Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - Zariadenia verejného stravovania
 - Zariadenia obchodu a služieb
 - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - Zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov

Nepripustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSADY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- nová výstavba objektu podzemnej garáže so zelenou terasou,
- rekonštrukcia existujúcich objektov
- dostavba objektov
- zmena funkčného využitia
- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- odstránenie alebo ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

prestavba rozvojového bloku

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-05)

/dosahované indexy/

výmera územia	16.490 m ²
zastavaná plocha	4.700 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,28
podlažná plocha	18.800 m ²
• index podlažných plôch	IPP 1,15
plocha zelene	4.200 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,25
Max.nadzemná podlažnosť	5 NP

Dosiahnuté hodnoty sú v súlade s hodnotami stanovenými pre regulačný kód „F“ v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy:

- max. IPP = 1,4
- max. IZP = 0,26 – 0,28
- min. KZ = 0,25
- max.podlažnosť = 5 – 6 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 06

Názov funkčného využitia – obytný blok „Prešovská-Na Paši-Teslová-Sabinovská ul.“

Výmera územia 11.500 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101)

- prevládajúce
 - viacpodlažné bytové domy,
- prípustné
 - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- neprípustné
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102) príпустné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
 - zariadenie občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy,
- neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
 - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- návrh neprípustných spôsobov zastavania územia
- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
 - zástavba dočasných objektov

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENČIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- rekonštrukcia existujúcich objektov
- dostavba objektov
- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- obnova alebo ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

- dobudovanie stabilizovaného bloku

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-06)

/dosahované indexy/

výmera územia	13.175 m ²
zastavaná plocha	5.229 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,39
podlažná plocha	16.782 m ²
• index podlažných plôch	IPP 1,27
plocha zelene	2.500 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,18
Max.nadzemná podlažnosť	8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 07

Názov funkčného celku – obchodný blok „Bajkalská-Drieňová-Drieňová-Prešovská ul.“

Výmera územia 13.875 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (201) – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- funkčný kód (1130) – ostatná ochranná a izolačná zeleň

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však výhľadovo podporuje aj rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok zmení na mestskejšiu, viacpodlažnú zástavbu.

Koncept riešenia vymedzením koridoru pre výhľadovú rekonštrukciu Bajkalskej ul. a riešenie križovatky Bajkalská – Trnavská ul., upozorňuje, že aj výhľadovo v prípade dostavby tohto regulačného celku je potrebné tento koridor rešpektovať.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (201)

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,

podmienky funkčného využitia plôch

- územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,
- podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia kultúry a zábavy,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,

prípustné

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (1130)

Ostatná ochranná a izolačná zeleň

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná,

prípustné

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, neprípustné
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- akceptácia prevádzky supermarketu

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

- dopravná obsluha

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-07)

/dosahované indexy/

výmera územia17.250 m²

zastavaná plocha 7.700 m²

- index zastavaných plôch IZP 0,32

podlažná plocha 16.500 m²

- index podlažných plôch IPP 0,90

plocha zelene 1.200 m²

- koeficient zelene KZ 0,06

Max.nadzemná podlažnosť 3 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 08

Názov funkčného celku – obytný blok „Drieňová-Drieňová-Prešovská-Pešia“

Výmera RC – 14.220 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (201) – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- funkčný kód (501) – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (201)

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,

podmienky funkčného využitia plôch

– územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

– podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia kultúry a zábavy,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,

prípustné

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,

- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, prípustné v obmedzenom rozsahu
- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,, neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (501)

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia centier a mestských tried.

- Podľa polohy v meste vo vnútornom meste je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia OV sú situované sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

- bytové domy • zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried

- Zariadenia administratívy, správy a riadenia
- Zariadenia kultúry a zábavy
- Zariadenia verejného stravovania
- Zariadenia obchodu a služieb
- Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti

- zeleň líniovú a plošnú

- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov

Neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- akceptovaný stav

intervenčné zásahy

- zabezpečenie severo-južnej pešej priechodnosti

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-08)

/dosahované indexy/

výmera územia	20.475 m ²
zastavaná plocha	9.500 m ²
• index zastavaných plôch	IZP 0,46
podlažná plocha	82.200 m ²
• index podlažných plôch	IPP 4,01
plocha zelene	6.500 m ²
• koeficient zelene	KZ 0,32
Max.nadzemná podlažnosť	17 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 09

Názov funkčného celku – administratívny blok „Drieňová-Pešia-Prešovská-Sabinovská“

Výmera RC – 33.450 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (501) – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (501)
Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

podmienky funkčného využitia plôch

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú kvalitu prostredia centier a mestských tried.

- Podľa polohy v meste vo vnútornom meste je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia OV sú situované sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

• polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

• bytové domy

• zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried

- Zariadenia administratívy, správy a riadenia

- Zariadenia kultúry a zábavy

- Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov

- Zariadenia verejného stravovania

- Zariadenia obchodu a služieb

- Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti

- Zariadenia školstva, vedy a výskumu

• zeleň líniovú a plošnú

• vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene

• zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

• zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie

- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov

Neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENČIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- dobudovanie odstavných plôch na teréne
- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

- vybudovanie verejného parku

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-09)

/dosahované indexy/

výmera územia 33.450 m²

zastavaná plocha 8.655 m²

• index zastavaných plôch IZP 0,20

podlažná plocha 26.887 m²

• index podlažných plôch IPP 0,80

plocha zelene 10.590 m²

• koeficient zelene KZ 0,31

Max.nadzemná podlažnosť 8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 10

Názov funkčného celku – sídliskový blok „Tokajicka-Sabinovská-Teslová-východné
ohraničenie RÚ“

Výmera RC – 21.267 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) – viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (201) – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- funkčný kód (202) - občianska vybavenosť lokálneho významu

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Okrem toho koncept riešenia navrhuje vo vnútornom priestore tohto bloku dobudovať, pre posilnenie vnútornej dopravnej obsluhy v území, podzemnú garáž pre obyvateľov bloku, s vytvorenou vegetačnou zelenou terasou so započítateľnou zeleňou.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101)

• prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy,

• prípustné

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú, zeleň parkovú,

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (102) príпустné

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- zariadenie občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy,
- neprípustné
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- návrh neprípustných spôsobov zastavania územia
- zástavba s charakterom provizórnych objektov a dočasných objektov.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (201)

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,

podmienky funkčného využitia plôch

– územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

– podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- Zariadenia administratívy, správy a riadenia
- Zariadenia kultúry a zábavy
- Zariadenia cirkvi na vykonávanie obradov
- Zariadenia verejného stravovania
- Zariadenia obchodu a služieb
- Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- Zariadenia školstva, vedy a výskumu

prípustné

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zeleň líniovú a plošnú,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (202)

Občianska vybavenosť lokálneho významu

podmienky funkčného využitia plôch

- územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území, súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu,

• spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia školstva,
- zariadenia kultúry a osvetu,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia cirkví,
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu,

prípustné

- bývanie v rozsahu do 30 % celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie,
- zeleň líniovú a plošnú,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností,

neprípustné

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- bývanie v rodinných domoch,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

forma rozvoja územia

- nová výstavba bytových objektov
- nová výstavba objektu podzemnej garáže, garážového domu
- rekonštrukcia a obnova
- asanácia
- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- obnova a ozdravenie a odstránenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry

- zmena funkčného využitia
 - parkové a sadovnicke úpravy
- charakter, spôsob a druh zásahov
ozdravovací proces a modernizácia

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-10)

/dosahované indexy/

- výmera územia 21.267 m²
zastavaná plocha 6.600 m²
- index zastavaných plôch IZP 0,31
 - podlažná plocha 21.960 m²
 - index podlažných plôch IPP 1,03
 - plocha zelene 12.667 m²
 - koeficient zelene KZ 0,56
- Max.nadzemná podlažnosť 13 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 11

Názov funkčného využitia – sídliskový blok „Drieňová-Sabinovská-Tokajicka-východné
ohraničenie RÚ“

Výmera územia 11.500 m²

Stabilizované územie

- funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia
- funkčný kód (102) – málopodlažná zástavba obytného územia

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu v tomto funkčnom celku akceptuje súčasný stav využitia územia, v ktorom však podporuje rozvoj viacpodlažnej zástavby obytného územia a občianskej vybavenosti, ktorým sa postupne celok mení na mestskejšiu zástavbu, a viacpodlažnú.

Koncept riešenia prioritne preferuje v území nasledovné využitie v zmysle kódu (101)

- prevládajúce
 - viacpodlažné bytové domy,
- prípustné
 - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami celého územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň obytnú,
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- prípustné v obmedzenom rozsahu
 - bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
 - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území alebo ako vstavané,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu
- neprípustné
 - stavby občianskej vybavenosti areálového typu
 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
 - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

UPLATNENÉ FORMY, ZÁSAHY A INTERVENCIE V ÚZEMÍ:

- forma rozvoja územia
- • terénne úpravy
- intervenčné zásahy
- • obnova a ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- • parkové a sadovnicke úpravy
- charakter, spôsob a druh zásahov
- ozdravovací proces a modernizácia
- • obnova a ozdravenie schátralých a prežitých častí urbanistickej štruktúry
- • parkové a sadovnicke úpravy

NÁVRH REGULÁCIE intenzity využitia územia v (RC-11)

/dosahované indexy/

výmera územia	15.400 m2
zastavaná plocha	2.800 m2
• index zastavaných plôch	IZP 0,18
podlažná plocha	21.900 m2
• index podlažných plôch	IPP 1,4
plocha zelene	8.000 m2
• koeficient zelene	KZ 0,50
Max.nadzemná podlažnosť	13 NP

C.2. REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešené územie zóny „Bajkalská, Drieňová“ možno v súčasnosti považovať z hľadiska existencie zariadení, vedení, trás a koridorov verejného dopravného a technického vybavenia územia v podstate za stabilizované, okrem východného ukončenia Teslovej ul., ktorej ukončenie je však mimo riešené územie tejto zóny..

Existujúce komunikácie

riešeného územia zóny „Bajkalská, Drieňová“ predstavujú limitujúce faktory priestorového usporiadania a funkčného využívania územia zóny a v územnom pláne zóny je potrebné považovať ich situovanie a lokalizáciu za záväzné prvky územného plánu zóny.

V koncepte návrhu riešenia územnom pláne zóny „Bajkalská, Drieňová“ je stanovená kategorizácia a funkčné zatriedenie existujúcich zberných a obslužných komunikácií prechádzajúcich alebo vedených v riešenom území zóny. Funkčné zatriedenie a kategorizáciu existujúcich komunikácií je potrebné považovať za záväzné prvky územného plánu zóny.

Sústava existujúcich komunikácií nie je v riešení zóny doplnená navrhnutými a novými komunikáciami, t.j. v koncepte riešenia nie sú navrhnuté žiadne nové komunikácie.

Regulatívy verejného dopravného vybavenia územia sú vymedzené a identifikované vo výkrese č. 4 – NÁVRH DOPRAVY, riešenie verejnej dopravy a dopravnej obsluhy, v mierke 1:1 000.

Existujúce zariadenia, vedenia, trasy a koridory verejného technického vybavenia územia predstavujú limitujúce faktory priestorového usporiadania a funkčného využívania územia zóny a v územnom pláne zóny, a ich situovanie a lokalizáciu je potrebné považovať za záväzné prvky územného plánu zóny.

Regulatívy verejného dopravného vybavenia územia sú vymedzené a identifikované vo výkrese č. 4 – NÁVRH DOPRAVY, riešenie verejnej dopravy a dopravnej obsluhy, v mierke 1:1 000.

Sústava existujúcich zariadení, vedení, trás a koridorov verejného technického vybavenia v území zóny Bajkalská roh je v koncepte návrhu riešenia doplnená navrhnutými prekládkami, vedeniami a trasami verejného technického vybavenia územia v obmedzenom a doplnkovom rozsahu. Ich situovanie a lokalizáciu je potrebné tiež považovať za záväzné prvky územného plánu zóny.

V rámci konceptu riešenia predmetnej sú stanovené zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia

- v oblasti zásobovania územia pitnou vodou
- v oblasti odkanalizovania územia
- v oblasti elektrifikácie územia
- v oblasti plynifikácie územia
- v oblasti telefonizácie územia rešpektovať existujúcu telekomunikačnú infraštruktúru, t.j. existujúce zariadenia telekomunikačných služieb (SR, TR, ONÚ) a hlavné trasy telekomunikačných vedení v riešenom území,

Regulatívy verejného technického vybavenia územia sú vymedzené a identifikované vo výkresoch č.5 – NÁVRH TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY, verejnej technickej vybavenosti a technickej obsluhy územia, v mierke 1:1 000

V rámci konceptu riešenia sú stanovené zásady civilnej ochrany obyvateľstva

- ukrytie obyvateľstva riešiť na 100 % v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocou,
- ukrytie zamestnancov právnických osôb, fyzických osôb riešiť vlastnou starostlivosťou v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- budovanie zariadení CO riešiť v súčinnosti s odborom krízového riadenia ObÚ v Bratislave,
- postupne vyradovať z Plánu ukrytia Mestskej časti Bratislava – Ružinov nevhodné stavby a dopĺňať nové,
- v prípade príjmu evakuovaných osôb v čase vojny a vojnového stavu plánovať jednoduché úkryty budované svojpomocou aj pre tieto evakuované osoby s využitím priestorovej rezervy podľa uvedených technických parametrov,
- po realizácii potenciálnych nových rodinných domov a bytových domov v riešenom území Zóny vyhotoviť určovací list jednoduchého úkrytu budovaného svojpomocne na každý vybraný priestor,
- v Pláne ukrytia Mestskej časti Bratislava – Ružinov 1x ročne vykonávať všetky zmeny týkajúce sa nárastu alebo poklesu úkrytovej kapacity v Mestskej časti Bratislava – Ružinov,

V ďalších stupňoch územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacích dokumentácií v časti verejné dopravné a technické vybavenie územia, ako aj pri tvorbe a spracovávaní následných prípravných, predprojektových a projektových dokumentácií, pre jednotlivé samostatné celky, resp. stavby je potrebné navrhnúť a spracovať riešenie z hľadiska civilnej ochrany v rozsahu požiadaviek a ustanovení

- §§ 2, 3, 4, 6 a 19 zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- §§ 4, 5, 6 a 9 vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany,
- vyhlášky č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany,

V riešenom území zóny je potrebné z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia zohľadniť hlavne nasledujúce predpisy

- Zákon SNR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov,

C.3. REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH, V REGULOVANÝCH CELKOCH S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

Regulatívy umiestnenia stavieb v jednotlivých regulovaných územno-funkčných celkoch sú stanovené a vyjadrené vo výkrese č. 7 – NÁVRH REGULÁCIE funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území v mierke 1:1 000

- **záväzné regulatívy**
- pevné stavebné čiary určené uličnou pôdorysnou stopou existujúcich budov,
- stavebné čiary vymedzujúce územie pre zastavanie regulačného celku budovami – neprekročiteľné uličné hranice zástavby budov,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj plôch verejnej zelene,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu komunikačných prepojení,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu verejných peších priestranstiev,
- existujúce budovy určené na dožitie bez možnosti dostavby, prestavby a rekonštrukcie,

C.4. URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

Všetky stavby, s ktorými sa uvažuje v koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero, musia spĺňať ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, s dôrazom na § 47 až § 53, ktoré stanovujú všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb.

Všetky pozemné stavby musia byť navrhnuté a uskutočnené v súlade s § 43d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov – základné požiadavky na stavby, ako aj v súlade s § 43e – všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

C.5. REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Mestská časť Bratislava – Ružinov a jej organická územná súčasť, „Bajkalská, Drieňová“ predstavuje súčasť súvisle urbanizovaných a zastavaných území mesta Bratislavy, ale zároveň predstavuje špecifický urbanistický celok mestského jazera ho organizmu.

Takmer celé riešené územie zóny je v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, považované za stabilizované s výnimkou bloku RC-05, rozvojové územie s priznaným rozvojovým kódom „F“.j stabilizovanej plochy.

Vzhľadom na charakter existujúcej zástavby v riešenom území zóny sú regulatívy začlenenia stavieb do celkovej štruktúry okolitej zástavby diferencované podľa jednotlivých regulovaných územno-funkčných jednotiek celkov vymedzených vo výkrese č. 7 – NÁVRH REGULÁCIE, funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území, v mierke 1:1 000, v ktorom sú stanovené a vyjadrené

• **záväzné regulatívy**

- lokalizácia existujúcich a navrhnutých hlavných dopravno-komunikačných vstupov do územia,
- ťažiskové trasy, línie a smery peších prepojení v území,
- hranice území s hodnotnou urbanisticko-architektonickou štruktúrou s potenciálom rešpektovania a zachovania
- stabilizácia hodnotných prvkov hmotovo-priestorovej a funkčno-prevádzkovej štruktúry s potenciálom rešpektovania a zachovania
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj plôch verejnej zelene,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj voľných plôch pre šport a telovýchovu (športoviská, športové ihriská a pod.),
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj voľných plôch pre rekreáciu, oddych, zotavenie a voľný čas (detské ihriská a pod.),
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu komunikačných prepojení,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu verejných peších priestranstiev,
- existujúce budovy určené na dožitie bez možnosti dostavby, prestavby a rekonštrukcie,

C.6. URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

Podľa § 39 a ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa rozhodnutie o umiestnení stavby nevyžaduje

- a) na stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené,
- b) na drobné stavby,
- c) na stavebné úpravy a udržiavacie práce,
- d) na stavby umiestňované v uzavretých priestoroch existujúcich stavieb, ak sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru,
- e) na informačné zariadenia, reklamné zariadenia a propagačné zariadenia.

C.7. POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Súčasný stav majetkovo-právnych pomerov k pozemkom (stav vlastníctva a vymedzenia pozemkov) v riešenom území Územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“, si nevyžaduje v záujme racionalizácie a harmonizácie hmotovo-priestorového usporiadania a funkčno-prevádzkového využívania územia, vykonanie nutných úprav – scelenia a delenia existujúcich pozemkov.

C.8. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÉ UZÁVERY A VYKONANIE ASANÁCIÍ

Na verejnoprospešné stavby navrhnuté a vymedzené v koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“, nie sú vymedzené pozemky podľa evidencie v registri C katastra nehnuteľností.

Po vyhodnotení variantných konceptov A a B riešenia zóny a formulovaní obsahu výsledného návrhu riešenia územného plánu zóny, budú odsúhlasené verejnoprospešné stavby v etape

spracovania výsledného návrhu riešenia ÚPN-Z predmetnej zóny. identifikované na pozemky, podľa parcelných čísiel uvedených v registri C, katastra nehnuteľností.

Pre územie zóny bol vypracovaný MČ Ružinov návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery územným rozhodnutím, ktorý doposiaľ nebol neschválený. Nakoľko však medzičasom bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby Administratívnej budovy v nároží predmetnej zóny, vyhlásenie stavebnej uzávery pre zónu Bajkalská roh je bezpredmetné.

C.9. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Za verejnoprospešné stavby sú navrhnuté a vymedzené v koncepte návrhu riešenia zóny „Bajkalská, Drieňová“ nasledovné rozvojové zámery:

- verejnoprospešná stavba **č. 1 – verejný park** v RC-10, realizácia parkových, sadových a lesoparkových úprav.
- verejnoprospešná stavba **č. 2 – odstránenie čiernej stavby**, dostavby RD na Teslovej ul. na pešiu lávku
- verejnoprospešná stavby **č. 3 - zmena funkčného využitia denného stacionáru na prevádzku materskej školy**
- verejnoprospešná stavba **č. 4 – úprava úrovňovej križovatky Drieňová-Sabinovská**, Svetelná signalizácia
- verejnoprospešná stavba **č. 5 – ozdravenie priestoru** v RC-10 , **vo východnom ukončení Teslovej ul.**

Po vyhodnotení variantných konceptov A a B riešení zóny a formulovaní obsahu výsledného návrhu riešenia územného plánu zóny „Bajkalská, Drieňová“, budú odsúhlasené verejnoprospešné stavby, ktoré budú v etape spracovania výsledného návrhu riešenia ÚPN-Z predmetnej zóny, identifikované na pozemky, podľa parcelných čísiel uvedených v registri C, katastra nehnuteľností.

C.10. SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Záväznú regulatívu priestorového usporiadania a funkčného využívania území sú vymedzené vo výkrese č. 7 – NÁVRH REGULÁCIE, funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území, v mierke 1:1 000.

Situovanie verejnoprospešných stavieb je vyznačené v grafickom výstupe výkrese č. 8 – SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB v M 1:1 000.