

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 prerokované, pripomienkované a napokon spoločne schválené uznesením miestneho zastupiteľstva č.419/XXV/2014, č.420/XXV/2014 a 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

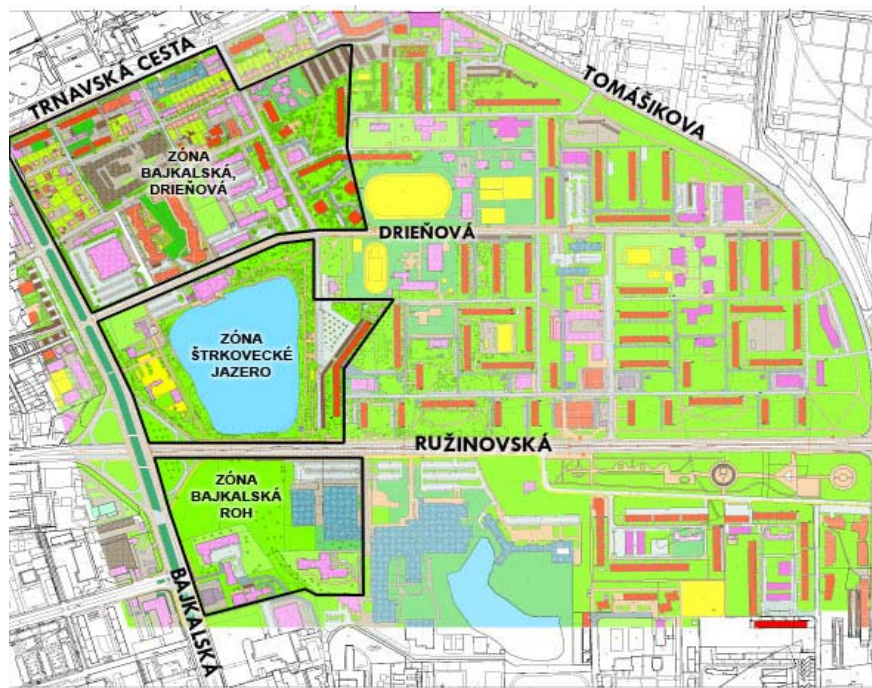
- Grafická časť

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 **Štrkovecké jazero – Variant „A“**, ktorá sa spracováva paralelne s jeho Variantom „A“.

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

Obstarávateľom Územného plánu zóny Bajkalská roh

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 roh

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 roh“ je záujem mestskej časti, resp. samosprávy mestskej časti, získať aktuálnu územnoplánovacia 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 „Štrkovecké jazero“ 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 koncepcné možnosti rozvoja zóny v základných intenciách nadradenej schválenej dokumentácie ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, r. 2007, ZaD 02, a zonálne koncepcie porovnať, vyhodnotiť a prerokovať, a stanoviť podrobnejšiu reguláciu pre realizovanie prijatého riešenia. Hodnotový fenomén tohto doposiaľ nezastavaného územia je verejnosťou považovaný za veľmi cenný v rámci mestskej časti. Z tohto dôvodu sa dostal i do pozornosti investorov, ktorí sa tiež dožadujú záväzných rozhodnutí a súhlasov s ich zámermi. Obyvatelia aj investori očakávajú stanovenie podrobných regulatívov, pre možnosť umožnenia alebo zamedzenia výstavby v tomto území, ktoré budú k dispozícii po prerokovaní konceptov riešenia a návrhu riešenia ÚPN-Z tejto zóny a po schválení prijatého výsledného riešenia ÚPN-Z „Štrkovecké jazero“ v miestnom zastupiteľstve. Cieľom celého procesu prác na koncepte a návrhu riešenia, je získať kvalitnú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu „ÚPN-Z Štrkovecké jazero“ s reguláciou prijatej koncepcie rozvoja a s formuláciou návrhu regulatívov pre funkčné aj priestorové využitie jednotlivých častí riešeného územia a pozemkov tak, aby územný plán zóny mohol nahrádzať rozhodnutie o umiestnení stavby (t.j. podľa §13 ods. 6 písm. f) vyhlášky č.55/2001 v nadväznosti na §39a ods.3 zákona č.50/1976 Zb. v znení zákona č. 237/2000 Z.z.).

Riešené územie zóny „Štrkovecké jazero“ je územím, v celom rozsahu svojej výmery územím stabilizovaným. Schválený Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, Zmeny a doplnky ZaD 02, prijaté 15.12.2011 s účinnosťou od 01.02.2012, v podstate nemení pre zónu Štrkovecké jazero základné funkčné využitie, iba ho v zmysle nadradeného dokumentu upresňuje pre celý rozsah zóny.

Riešené územie zóny je v platnom ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, r.2007, ZaD 02 považované v zásade za funkčne a priestorovo stabilizované.

Schválený Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, Zmeny a doplnky ZaD 02, prijaté 15.12.2011 s účinnosťou od 01.02.2012, v podstate nemení pre zónu Štrkovecké jazero základné funkčné využitie, iba ho v zmysle nadradeného dokumentu upresňuje pre celý rozsah zóny.

Riešené územie zóny je v platnom ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, r.2007, ZaD 02 považované v zásade za funkčne a priestorovo stabilizované. Ide o územie pre funkčné využitie **201** – pre OV celomestského a nadmestského významu, **401** - pre šport, telovýchovu a voľný čas, **901** - pre vodnú plocha a **1110** – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, **1130** - pre ostatnú a izolačnú zeleň. V súčasnosti sa vo vymedzenom území predmetnej zóny nachádza 1 bytový dom s funkčným využitím **101** – pre viacpodlažné bývanie.

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,
- **201** – OV celomestského a nadmestského významu,
- **401** – šport, telovýchova a voľný čas,
- **901** - vodná plocha
- **1110** – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy,
- **1130** – ostatná a izolačná zeleň,
- + námestia a verejné priestory

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, IzP-index podlažných plôch v regulovaných celkoch riešenej zóny, poskytujúci údaje 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 zložitú problematiku, ktorú predstavuje úroveň stavby v rozvojovom území. Táto úloha musí byť preto riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Zóna „Štrkovecké jazero“ 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, obyvateľov, ale i z pohľadu návštevníkov. Preto je potrebné už v rámci konceptov riešenia 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. Hodnotový fenomén tohto doposiaľ nezastavaného územia je verejnosťou považovaný za veľmi cenný v rámci mestskej časti. Z tohto dôvodu sa dostal i do pozornosti investorov, ktorí sa tiež dožadujú záväzných rozhodnutí a súhlasov so zámermi.

Pre účely riešenia regulácie konceptu riešenia územného plánu zóny Bajkalská roh je vymedzené riešené územie /RÚ/ a bilancované územie /BÚ/. Pre účely regulácie bolo rozčlenené na päť regulačných celkov, RC -01, RC-02, RC-03, RC-04, a RC-05, v ktorých je vyjadrená základná regulácia územno-priestorová a funkčno-prevádzková.

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 Štrkovecké jazero je vytvorenie a stanovenie územnoplánovacích podmienok, zásad a regulatívov a optimálny rozvoj v súčasnosti nezastavaných a neudržiavaných plôch v území.

Hlavným cieľom obstarania a spracovania konceptov riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero 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 umiestňovanie stavieb na pozemkoch v riešenom území.

Dôležitou úlohou konceptov riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero v konečnom vyjadrení je stanoviť smernú a záväznú časť obsahu spracovanej dokumentácie ako podkladu pre rozhodovanie o umiestňovaní stavieb na tomto území.

Ďalšie ciele spracovania konceptov riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero 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 k urbanisticko-architektonickému návrhu jednotlivých hmotovo-priestorových celkov a objektov lokalizovaných a lokalizovateľných v jednotlivých regulovaných územno-funkčných Celkoch /RC/. Systém regulácie priestorového usporiadania riešeného územia stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia pre vymedzené regulované celky. Tieto základné územno-priestorové, funkčno-prevádzkové a územnoplánovacie jednotky v riešenom území sú vymedzené na základe identifikácie súčasného stavu v území a s ohľadom na potreby, nároky a požiadavky koncepcie rozvoja zóny.

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 idetifikovaný 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.

A.3. VYHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚPD.

Riešené územie pre územný plán zóny Štrkovecké jazero nebolo doposiaľ predmetom riešenia žiadneho územného plánu zóny. Riešené územie bolo súčasťou iba Urbanistickej štúdie „Štrkovecké jazero“, r. 2008, Real-design, s.r.o.

V koncepte riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero 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 a z tejto nadradenej územnoplánovacej dokumentácii vyplýva, že riešené územie zóny je funkčne a priestorovo stabilizované územie s funkčnými kódmi **101** – pre viacpodlažné bývanie, **201** – pre OV celomestského a nadmestského významu, **401** - pre šport, telovýchovu a voľný čas, **901** - pre vodnú plochu, **1110** – pre parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, a **1130** - pre ostatnú a izolačnú zeleň.

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 dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia
- 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 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).

A.4. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Zadanie pre spracovanie Územného plánu zóny „Štrkovecké jazero“ 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 Štrkovecké jazero v Mestskej časti Bratislava – Ružinov bol schválený uznesením miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Ružinov č.420/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 invariančnosti.

Koncept návrhu riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero je spracovávaný v dvoch variantoch, A, B, v súlade so schváleným Zadaniem pre spracovanie Územného plánu zóny Štrkovecké jazero. Územný plán zóny „Štrkovecké jazero“ /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 Štrkovecké jazero 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.....mierka 1:1 000
ako vyjadrenie existujúceho a regulovaného stavu, vymedzenie regulovaných priestorov a pozemkov, vrátane verejnoprospešných stavieb
- Návrh zelene, tvorby krajiny a prírodných prvkov.....mierka 1:1 000

B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

B.1. VYMEDZENIE HRANÍC RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie zóny /RÚ/ „Štrkovecké jazero“ je pre riešenie územného plánu zóny /ÚPN-Z/ vymedzené osovo komunikáciami nasledovne:

- na severe osovo Drieňovou ulicou,
- na západe osovo Bajkalskou ulicou,
- na juhu osovo Ružinovskou ulicou
- na východe osovo ulicami Sabinovskou, Svidníckou a Stropkovskou.

- Celková výmera riešeného územia /RÚ/ je 149.131 m²

- Výmera bilancovaného územia /BÚ/ je 128.907 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.

Pre účely riešenia Konceptu A územného plánu zóny Štrkovecké jazero bolo bilančné územie riešené územie rozčlenené na 8 regulačných celkov /RC/:

RC – 01 /Arboretum/ s výmerou	5.525 m ²
RC – 02 /Junior hotel/ s výmerou	12.741 m ²
RC – 03 /park vpravo/ s výmerou	7.701 m ²
RC – 04 /Areál Radosť/ s výmerou	13.875 m ²
RC – 05 /jazero/ s výmerou	64.228 m ²
RC – 06 /priestor Monte verde/ s výmerou	11.500 m ²
RC – 07 /zelený val/ s výmerou	5.538 m ²
RC – 08 /priestor BD/ s výmerou	7.800 m ²

RC spolu = BÚ	128.907 m ²

v rámci ktorých je stanovená regulácia..

Širšie územie /ŠÚ/ pre začlenenie riešeného územia do širších funkčno-prevádzkových väzieb a vzťahov je vymedzené komunikáciami nasledovne:

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

B.2. POPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA A KONCEPCIE RIEŠENIA

Štrkovecké jazero je v súčasnosti organickou súčasťou špecifickej zóny nesúcej jeho meno v rámci Mestskej časti BA - Ružinov. Pôvodne bola táto lokalita materiálovou jamou pre získavanie štrku do stavebných materiálov a pre panelárne, v čase v 60-tich rokoch keď sa začali budovať panelové sídliská v rámci tzv. obvodu „F“ v Ružinove. Po úprave štrkoviska vznikol prírodný fenomén okolo vodnej plochy jazera, ktorý dnes predstavuje prírodnú oázu v urbanistickej štruktúre panelovej výstavby.

Zóna Štrkoveckého jazera je jadrom spoločenských podujatí v MČ, je voľnočasovým miestom pre pobyt v prírodnom prostredí, je miestom stretávania sa obyvateľov. Rokmi zrelo do kvality a tento trend by mal pokračovať. Je šperkom v monotónnom sídliskovom urbanizovanom území. So svojím okolím tvorí špecifický urbanistický priestor s vysokou ekologickou hodnotou. Napriek tomu že jeho pôvodné obostavenie občianskou vybavenosťou, ale i obytnými funkciami je v súčasnosti značne schátralé a asi aj obsahovo a funkčne prežitá, lokalita si stále udržuje ekologickú hodnotu. Aktívny a živý voľnočasový areál hier Radosť a schátralý areál minigolfu v západnej polohe, nefunkčný objekt hotela Junior zo severnej strany a prežitá, stavebne narušená forma garážovania po jeho východnej volajú po intervenciách do tejto štruktúry.

V zmysle územného plánu hl. mesta SR Bratislavy je tento urbanizovaný priestor označený za funkčne a priestorovo stabilizovaný, ale jeho stavebno-technický stav za problémový, a tiež hmotovo, prevádzkovo a priestorovo neuspokojivý.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov treba

- ponechať súčasné funkčné využitie,
- použiť potrebnú mieru stavebných zásahov, prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb aj novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Zásahy do stabilizovanej štruktúry definuje nasledovne:
 - 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.

Koncept návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero vo Variante „A“

je riešený v zmysle požiadaviek dokumentu Zadania, a rieši koncept návrhu riešenia s dôrazom na posilnenie ekológie a doplnenie zelene v území.

Základná koncepcia Konceptu návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero vo variante A, spočíva v stavebnom, prevádzkovom a ekologickom obnovení a rekonštruovaní objektov, zásahoch do existujúcich stavieb a priestorov v tejto zóne, so zreteľom na potrebu urgentného ozdravenia, a revitalizácie prevádzky celej štruktúry zóny, v zmysle funkčnom, hmotovom, prevádzkovom i mentálnom.

Koncept je postavený na snahe prevádzkového a štrukturálneho prepojenia riešenej zóny Štrkoveckého jazera predovšetkým s kontaktnými zónami, t.j. s riešenou štruktúrou južnej zóny - Bajkalská roh a s riešenou severnou zónou – Bajkalská, Drieňová. Prevádzkovo tento priestor smerom južne, nadväzuje na nový, úrovňový a dopravne širko aj výškovo upravený prechod pre peších cez Ružinovskú ulicu, ktorý vyúsťuje nielen na chodník popri Ružinovskej, ale pokračuje na novovytvorené mólo nad vodnou plochou jazera, kde sa vetví na obe aktívne strany Štrkoveckého jazera. Mólo má charakter prevádzkový a pobytový.

V západnom vyústení mólo vchádza na pešiu trasu do Areálu hier Radosť. Koncept návrhu riešenia v tomto priestore predpokladá obsahové, technické, materiálové a vizuálne úpravy,

v réžii správy areálu a podnikajúcich subjektov, s cieľom kvalitatívneho aj obsahového vylepšovania aktivít, zodpovedajúcich nárokom návštevníkov a súčasnému životnému štýlu trávenia voľného času. Výsledný návrh riešenia zóny poskytne scenáre možných riešení takýchto úprav. V súčasnosti je táto východná časť zóny málo využívaná a nedisponuje žiadnymi impulzami pre jej oživenie a aktívne voľnočasové využitie.

Návštevník tohto západného priestoru zóny si zaslúži aj obnovu Areálu minigolfu situovaného v náročnej polohe. Obnova a prestavba tohto areálu je vzhľadom na jeho súčasný ekologický aj technický stav, viac ako aktuálna. Areál minigolfu je z hľadiska záujmu o túto hru v exteriéri, z dôvodov straty atraktivity a reálnej kvality nezaujímavý, a návštevnosť priťahuje iba možnosť stravovania a občerstvenia v existujúcom objekte, ktorý je z hľadiska funkčnosti hodnotený pozitívne, ale z hľadiska stavebno-technického je jeho hodnotenie negatívne. Z pohľadu hodnotenia tohto areálu, ktorý obsahuje zaujímavú skladbu vrastlých drevín, z hľadiska ekologickej úrovne, a úrovne parkovej a sadovníckej hodnoty, je prestarnutý, schátralý a neudržiavaný. Navrhuje sa odborné ozdravenie vzrastlých stromov a vegetácie a revitalizácia parku takmer na úroveň arboreta. V súvislosti s tým sa v ňom navrhuje nahradiť aj existujúci objekt reštaurácie za nový pavilón s obsluhou a vybavením na vyššej úrovni. Vzniknutý verejný park, tématicky priblížený charakteru arboreta, bude v danom prostredí výnimočným oddychovým prostredím a prispeje aj k posilneniu ekológie v predmetnej zóne. Pre rekonštrukciu areálu je potrebné zabezpečiť projekt sadovníckych a parkových úprav.

Vo východnom vyústení vytvorené mólo vchádza na pešiu trasu a na nezastavané územie zóny, ktoré je v súčasnosti málo využívané a nedisponuje žiadnymi impulzami pre jej oživenie a aktívne voľnočasové využitie. Na tomto území sa v súčasnosti nachádza iba trojuholníková spevnená plocha parkoviska na teréne, s existenciou 25 stromov, z ktorých väčšina vykazuje, v zmysle sadovníckeho hodnotenia, rôzne poškodenia. Druhové zastúpenie týchto stromov je acer mliečny /acer platanooides/ a javor horský /acer pseudoplatanos/. Parkovisko je v súčasnosti využívané iba nárazovo pri akciách konaných na Štrkoveckom jazere.

Tento doteraz zabudnutý priestor v zóne, so svojim bezprostredným okolím, predstavuje jedno z hlavných problémových ťažísk riešenej zóny Štrkovecké jazero. Pozemok je totiž vo vlastníctve investora, ktorý ho uvažuje zastavať 11-podlažným bodovým bytovým domom, v súlade so stanoveným funkčným využitím podľa ÚPN-Z hl. mesta SR Bratislavy, v zmysle ním navrhnutého funkčného kódu /101/ pre viacpodlažnú bytovú zástavbu. Okrem toho, že považujeme za nesprávne vymedzenú plochu pre bývanie /101/ až po jazero, je nevhodná v tomto území aj zvolená podlažnosť, nakoľko navrhovaná stavba s vysokou podlažnosťou je v kontakte so 4-podlažnou bytovou zástavbou situovanou na obytnnej terase. Nemožno súhlasiť ani s prevádzkovým riešením tohto zámeru, nakoľko vstupy do svojej podzemnej garáže rieši priamo z prednej strany od jazera, čím ignoruje kontakt z vodou. Navyše v objekte sa neuvažuje so žiadnou občianskou vybavenosťou pre návštevníkov tejto jedinečnej zóny so špecifickým ekologickým charakterom. Ideálnym stavom by bolo v ďalšej aktualizácii ÚPN hl. mesta BA prehodnotiť funkčné využitie tejto časti riešeného územia a stanoviť mu zodpovedajúci funkčný kód /401/ alebo /201.

Koncept návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero vo variante A, navrhuje predmetný priestor využiť pre realizáciu modernej hromadnej garáže /charakteru parkovacieho domu so zelenou strechou/, s dvomi podzemnými a jedným nadzemným podlažím, s vjazdom do garáží z bočnej strany objektu. Garážový objekt poskytne cca 350 – 400 P, parkovacích miest pre obyvateľov kontaktného sídliska, ale aj pre verejnosť. Zelená strecha objektu sa dostane do úrovne dnešnej obytnnej terasy. Na strešnej konštrukcii navrhujeme vytvoriť vegetačnú zelenú terasu s možnosťou jej využitia pre nové voľnočasové aktivity, napr. fitness v exteriéri, verejnú čítareň, resp. detský park. V prednej línii parteru sa navrhuje do objektu garáží vstavať občiansku vybavenosť, stravovacie zariadenie, cafeteriu a sociálnu vybavenosť WC.

Návrh predpokladá v rámci OV situovať aj presklenný výhliadkový objekt s miernym prevýšením, posedením a výhliadkou na jazero. Pred objektom je navrhnutý verejný priestor charakteru námestia, ktorý je potrebné vytvoriť v novej štruktúre v záujme stretávania sa a komunikácie návštevníkov východnej časti zóny Štrkovecké jazero. Pri vstupnej zóne do vytvoreného verejného priestoru od Sabinovskej ul. je vytvorených 30 – 50 P parkovacích miest na teréne.

Posledným zásahom do tejto časti zóny je odstránenie radových garáží v predstavanej línii pred terasou sekciového bytového domu, v časti od terénnych schodov smerom južne. Tieto individuálne garáže sú z hľadiska stavebno-technického stavu značne schátralé a navyše sú prežitou formou garážovania. Problém zvyšuje skutočnosť, že komunikácia pred nimi nie je zaradená medzi miestne obslužné komunikácie /FT-C3/, nie je obcou udržiavaná, neuvažuje sa s jej rekonštrukciou a je v zlom technickom stave. Prostredie okolo týchto garáží pôsobí v súčasnom stave takmer asociálne. Návrh konceptu riešenia predpokladá, že dotknutí majitelia individuálnych garáží získajú bezplatnú náhradu za svoju garáž, v časovo vopred realizovanom navrhovanom parkovacom dome, čo umožní vhodná organizácia a etapizácia realizácie zámerov. Týmto procesom sa garážové miesto majiteľa v podstate zhodnotí. Proces ozdravenia priestoru bude dlhodobý, nie okamžitý. V jeho konečnej etape, sa na mieste získanom po premiestnení individuálnych radových garáží navrhuje realizovať ekologický val s terénou terasovou úpravou svahu, pre pobytové aktivity návštevníkov pri jazere v tejto časti zóny. Realizácia vegetačného valu vyžaduje projektovú prípravu v zmysle sadovníctva aj architektúry. V južnom ukončení vegetačného valu je navrhnutý „Fit-pavilón“, ktorý poskytne občerstvenie resp. „raňajky“ každodenným bežcom z bežeckej dráhy. Návrh riešenia akceptuje trasovanie bežeckej trasy.

Severná časť územia zóny Štrkovecké jazero, ktorou má návštevník plynule prechádzať z priestoru západnej časti zóny do priestoru východnej časti zóny, predstavuje druhé hlavné problémové ťažisko v riešenej zóne. Pozemok na ktorom sa nachádza v súčasnosti nefunkčný hotel Junior s podlažnosťou 7 NP, je taktiež vo vlastníctve nového investora, ktorý uvažuje s jeho asanovaním a navrhuje v tejto severnej línii realizáciu novej výstavby, iného objektu, s úplne iným konceptom riešenia a vyššou podlažnosťou. /Túto alternatívu s niektorými úpravami rieši variant B/.

Koncept návrhu riešenia vo variante A, navrhuje odstúpiť od zámeru asanácie hotela Junior, a realizovať jeho rekonštrukciu /s max. podlažnosťou do 8 NP/ tak, aby stavba dostala nový exteriérový výraz s aktualizovaným obsahom. Stabilizovanosť tohto priestoru dovoľuje použiť zásahy prestavby, dostavby aj nadstavby, ktorými by sa dosiahla jeho vyššia funkčnosť, lepšia prevádzka a celkové kvalitatívne zhodnotenie. V rámci týchto zásahov je možné realizovať podzemnú 2-podlažnú garáž pre cca 200 G parkovacích miest a obnoviť nad ňou parkovanie na teréne „zelené parkovisko“ pre cca 120 P parkovacích miest. Navrhovanou dostavbou objektu po pravej strane sa získa ešte 135 G miest pod terénom. Parkovanie na teréne sa predpokladá využiť pre parkovanie návštevníkov zóny a garážovanie pre prevádzku hotela. Jediným objemovým nedostatkom tejto stavby je plné pôdorysné zastavanie v úrovni terénu, čím neumožňuje plošný priechod ľudí k nábrežiu a ku vodnej ploche, ale iba bodový prístup z dvoch vstupných polôh.

Obohacujúca bude hmota verejného parku v pravom nároží zóny po revitalizácii a parkovo-sadovníckom ozdravení. Koncept návrhu riešenia zóny predpokladá pokračovať so sadovníckymi úpravami v celej línii východného nábrežia jazera až po južný kontakt s Ružinovskou ul. t.j. po miesto vyústenia hlavného móla z navrhnutého pešieho prechodu pre peších a cyklistov. Mólom budú prechádzať peší prichádzajúci od Drieňovej a Sabinovskej ul, a tiež cyklisti prichádzajúci po tejto navrhovanej severo-južnej lokálnej cyklotrase.

V súvislosti s navrhovanými mólami je na mieste vysloviť požiadavku na vyčistenie jazera, aby návštevník vychádzal nad čistú vodu a do ekologického prostredia, ktoré upokojuje. Voda jazera je najplytšia v strede, cca 2,5 m /čo vzniklo spôsobom bagrovania štrkov pri jeho vzniku/ a maximálna hĺbka vody jazera je 8,0 – 9,0 m pred okrajom vodnej plochy.

Celkovo je konceptom návrhu riešenia zóny vo variante A, v rámci celej predmetnej zóny Štrkoveckého jazera, vytvorených cca 750 G parkovacích miest v garážach a 165 P miest na teréne.

Pre koncept riešenia zóny sme prijali niektoré koncepčné zásady:

- zásadu neprekročenia maximálnej podlažnosti 8 NP pre umiestňovanie nových objektov v zóne, z hľadiska nenarúšania súčasných priestorových pomerov v obytných zónach,
- zásadu využitia podzemnej dimenzie pre stavby v zónach, v rozsahu max. 2 podzemné podlažia, z dôvodu umožnenia prúdenia spodných vôd,
- zásadu tvorby zelene v max. možnej miere na na rastlom teréne, ale taktiež všade kde je to možné aj na konštrukciách stavebných objektov, zelené strachy a vegetačné zelené terasy.

B. 2.1. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ÚDAJE

Základné údaje o bývaní v riešenom území

Vo východnej časti riešenej zóny Štrkovecké jazero sa nachádza iba 1 sekčiový bytový dom 4-podlažný situovaný na obytnej terase voči jazeru.. Plocha od hranice RÚ až po nábrežie jazera je označená ako stabilizované územie pre bývanie v bytových domoch.

V bytovom dome sa nachádza 11 vstupov a v každom je 12 bytových jednotiek. Celkový počet súčasných bytov v zóne je 132 b.j., v ktorých býva v súčasnosti cca 462 obyvateľov. Pred obytnou terasou sa pri výstavbe sídliska Ostredky situovali v radovej forme individuálne garáže v počte 77 garáží.

Demografický potenciál dané územie zóny, podľa ÚPN hl. mesta Bratislavy, /ktorý označil predmetnú plochu ako stabilizované územie pre viacpodlažné bývanie /101/ až po jazero/ má, a v prípade že by sa v rámci takto vymedzenej funkčnej plochy, zrealizoval známy zámer investora URBIKOM, a.s., nový bytový objekt s navrhovanou podlažnosťou 11 NP a 63 bytov pre 164 obyvateľov/, by výrazne zvýšil celkový počet obyvateľov v riešenom území. Variant A riešenia zóny Štrkovecké jazero, tento zámer investora neakceptuje a uvažuje s vyššie opísaným koncepčným riešením pre posilnenie ekológie v území. /S návrhom investora sa pokúša stotožniť/, s niektorými úpravami po posúdení a dokumentovaní z hľadiska kapacity, ale najmä navrhovanej podlažnosti, Variant B./

Základné údaje o ekonomickej aktivite v riešenom území

<u>Počet pracovných príležitostí v riešenom území</u>	<u>215 miest</u>
– počet pracovných príležitostí v RC-01.....	10 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-02	120 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-03	0 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-04	50 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-05	5 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-06	35 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-07	0 miest
– počet pracovných príležitostí v RC-08	5 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 roh je schválený Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, z ktorého má územný plán predmetnej zóny uplatniť základné funkčné využitie v zmysle stanoveného funkčného kódu pre vymedzené časti riešeného územia, 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,
- **201** – OV celomestského a nadmestského významu,
- **401** – šport, telovýchova a voľný čas,
- **901** - vodná plocha
- **1110** – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy,
- **1130** – ostatná a izolačná zeleň,
- + námestia a verejné priestory

V platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmie 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

- 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, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier,
- 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,

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,

Šport, telovýchova a voľný čas (401)

podmienky funkčného využitia plôch

– územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase, súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

- špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné,
- 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:
- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10 % z funkčnej plochy,
- byty v objektoch funkcie – služobné byty,

neprípustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu,
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia a areály výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- zariadenia odpadového hospodárstva,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Vodné plochy a toky (901)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia slúžiace pre usmerňovanie prirodzených a umelých vodných tokov s využitím na plavebné hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a rekreačné účely

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- vodné plochy a vodné toky ako výrazné krajinné prvky,
- vodné plochy a toky na vodohospodárske využitie ako zdroje vody, recipienty, na odvádzanie prívalových vôd a povodňových prietokov

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia pre vodnú dopravu a hydroenergetické využitie,
- stavby a zariadenia slúžiace pre ochranu a využívanie vodných zdrojov
- stavby a zariadenia slúžiace na protipovodňovú ochranu
- vodné športy a rekreácia
- zariadenia na chov rýb a rybárstvo

prípustné v obmedzenom rozsahu

- zariadenia pre správu tokov
- zariadenia na ťažbu štrkov a pieskov
- plávajúce stravovacie zariadenia zakotvené
- plávajúce ubytovacie zariadenia zakotvené
- plávajúce zariadenie pre rekreáciu zakotvené
- plávajúce drobné zariadenia OV zakotvené
- prístavné pontóny
- prístavné móla
- zariadenia a vedenia TI a dopravy pre obsluhu územia

neprípustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (1110)

podmienky funkčného využitia plôch

– územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- parky,
- sadovnícka plošná a líniová zeleň,
- lesoparkové úpravy,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

- vodné plochy,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- pobytové lúky,
- ihriská a hracie plochy,
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy,

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy,
neprípustné
- parkinggaráže nad terénom,
- 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

- 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 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).

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 ekonómie v bilanciách vyjadrujúcich mieru záťaže využitia územia nasledovne:

- plocha riešeného územia zóny, (RÚ)
- zastavaná plocha v zóne ZP, spevnená plocha v zóne, koeficienty max. zastavanosti zóny (IZP)max.,
- podlažná plocha: nadzemná, podzemná, indexy podlažných plôch, PP
- indexy podlažných plôch (IPP)max.
- plochy parciel jednotlivých zariadení v m²
- podlažná plocha: nadzemná, podzemná, indexy podlažných plôch,
- priemerná podlažnosť zástavby
- max. podlažnosť
- 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 parkovacích miest P a G
- počet bytov a ich skladba
- 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.

- Problém dopravného napojenia zóny: existujú iba dva dopravné vstupy do riešenej zóny. Západný plytký vstup z Drieňovej ul. a východný hlbší vstup z Drieňovej. Oba vsupy sú zaslepené.

Ochranné pásma

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

Celé riešené územie zóny Štrkovecké jazero je považované za stabilizované územie vzhľadom na súčasný stav existujúcej funkčno-prevádzkovej i hmotovo-priestorovej štruktúry v území.

B.5.1. RIEŠENIE BÝVANIA V ÚZEMÍ

Vo východnej časti riešenej zóny Štrkovecké jazero sa nachádza iba 1 sekciový bytový dom 4-podlažný. Plocha od hranice RÚ až po nábrežie jazera je v nadradenej dokumentácii označená ako stabilizované územie funkčného využitia /101/ pre bývanie v bytových domoch. V bytovom dome sa nachádza 11 vstupov a v každom je 12 bytových jednotiek. Celkový počet súčasných bytov v zóne je 132 b.j., v ktorých býva v súčasnosti cca 462 obyvateľov.

Demografický potenciál dané územie zóny má, a v prípade že sa v rámci rozvojovej funkčnej plochy 101 zrealizuje známy zámer investora URBIKOM a.s., nový bytový objekt výrazne zvýši počet obyvateľov v riešenom území. Tento zámer bude možné posúdiť a dokumentovať z hľadiska kapacity, ale najmä navrhovanej podlažnosti 11 NP až vo variante B tejto zóny. /pozn. koncepcia investičného zámeru na výstavbu bytového domu „Monte Verde“ na Svidníckej ul. uvažuje s realizáciou 63 bytov pre 164 obyvateľov/.

Koncepcia návrhu riešenia vo variante A neuvažuje s nárastom počtu obyvateľov a bytov. Koncepcia sa sústreďuje najmä na posilnenie ekológie a doplnenie zelene v území, a rieši kompletizáciu, dotvorenie a zvýšenie úrovne a kvality voľnočasových priestorov a aktivít v riešenom území.

B.5.2. RIEŠENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI V ÚZEMÍ

Občianska vybavenosť riešená v území zóny Štrkovecké jazero má funkčný kód (201) a teda má charakter celomestskej a nadmestskej vybavenosti.

Funkčné využitie a zástavbu riešeného treba považovať za stabilizované.

Riešené územie neobsahuje žiadnu základnú občiansku vybavenosť.

Občianska vybavenosť – komerčná vybavenosť, obchod a služby v území

Existujúce zariadenia:

- **Hotel Junior** na Drieňovej ul. toho času nefunkčný.
- **Reštaurácia v minigolfovom areály.**
počet stoličiek 30,
počet zamestnancov 5,

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.

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 zberná komunikácia FT – C1, MO 8,5/50 s autobusovou hromadnou dopravou.

Dôležitými dopravnými bodmi v širšom RÚ sú aj dopravné križovania:

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

preukázať zapojenie riešeného zonálneho územia do širších územných väzieb a súvislostí v zmysle viacerých hľadísk.

Z pohľadu na dopravné skutočnosti treba konštatovať, že riešené územie zóny Štrkovecké jazero 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,
- V širšom riešenom území sa nachádza tiež mimoúrovňová „štvorlístková križovatka“ ulíc Bajkalská a Ružinovská.
- Hlavná zberná komunikácia Ružinovská ulica vo funkčnej triede B2, MZE 32/50 s koľajovou MHD v osi, ktorá tvorí ťažiskovú a kompozičnú os celej mestskej časti BA – Ružinov.
- Zberná komunikácia Drieňová ul. vo funkčnej triede C1, MO 8,5/50



Cestná a automobilová doprava

Organizácia dopravy v riešenom priestore zóny Štrkovecké jazero nie je v súčasnosti stabilizovaná. Návrh koncepcie dopravnej obsluhy a dopravného vybavenia riešeného územia zóny Bajkalská roh vychádza z návrhu dopravného riešenia Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy a koncepcie dopĺňa a spodrobňuje celomestské riešenia, opatrenia a trasy v dimenzii lokálnej a miestnej.

Dopravné komunikácie vymedzujúce riešené územie zóny sú veľmi zaťažené už v súčasnom stave 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 Štrkoveckého jazera. Zadanie pre

spracovanie ÚPN-Z požaduje spracovať kapacitné posúdenie navrhutej, príľahlej 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 náročné 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 Štrkovecké jazero, 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 dopravno-inžinierske opatrenia na komunikačnej sieti.

Hlavnou nadradenou zbernou komunikáciou pre zónu Štrkovecké jazero je Bajkalská ul., vo funkčnej triede B1, MZ 24,5/50

Základnou zbernou komunikáciou v zóne Štrkovecké jazero je Ružinovská ulica vo funkčnej triede B2, MZE 32/50 s koľajovou MHD v osi, ktorá tvorí ťažiskovú a kompozičnú os celej mestskej časti BA – Ružinov. Táto ťažisková komunikácia je mimoúrovňovou križovatkou prepojená na nadradenú zbernú mestskú komunikáciu Bajkalská ul.

Dôležitou zbernou komunikáciou v zóne Štrkovecké jazero je Drieňová ul. vo funkčnej triede C1 MO 8,5/50.

Dopravný vstup dovnútra riešeného územia zabezpečuje jestvujúca limitovaná obslužná miestna komunikácia Sabinovská ul. vo funkčnej triede C3 MO 8,0/30. Vnútrodopravná obsluha tejto zóny nemá rozvojový potenciál, územie zóny v stave i v návrhu je bez vnútorných dopravných komunikácií a vnútornú prevádzku zóny zabezpečujú pešie ťahy a trasy.

Statickú dopravu zabezpečujú parkoviská a garáže situované v zásade po vonkajšom obvode riešenej urbanistickej štruktúry.

Koncept riešenia zóny Štrkovecké jazero navrhuje v zmysle potrieb a možností dopravnej obsluhy navrhovanej urbanistickej štruktúry:

- úpravy na komunikačnej sieti, /široký prechod pre chodcov na Ružinovskej ul., prechod pre peších na Drieňovej ul., svetelná signalizácia na križovatke Drieňovej a Sabinovskej ul./
- dopravné obmedzenia vyvolané navrhovanou koncepciou riešenia, /skrátene dĺžky Sabinovskej ul. dovnútra zóny/,
- potreby pre koľajovú a nekoľajovú MHD, /nová zastávka električky prístupná z nového prechodu pre chodcov na Ružinovskej ul./
- návrh peších trás a plôch, /riešenie prevádzkového móla s vetvením, doplnené pešie trasy v riešenej zóne, riešenie verejného priestoru námestia/,
- riešenie doplnkových cyklistických trás, /v pokračovaní Sabinovskej ul. smerom na prevádzkové mólo/
- potrebu a možnosti statickej dopravy na teréne a pod terénom /v zmysle návrhu/

V návrhu riešenia dopravy a verejného dopravného vybavenia riešeného územia:

- sa rešpektujú nadradené dopravno-komunikačné 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,
- Navrhuje sa umiestnenie novej zastávky autobusovej MHD aj koľajovej MHD v mieste nového úrovňového prechodu pre chodcov, medzi zónami Bajkalská roh a zónou Štrkovecké jazero,
- Koncept riešenia zóny dopĺňa sieť hlavných cyklistických trás o cyklotrasy vedľajšie s pripojením na celomestské cyklotrasy na Bajkalskej a Ružinovskej ul, a z verejného priestoru cez peší ťah s vyústením na navrhované mólo nad Štrkoveckým jazerom.
- Koncept riešenia zóny dopĺňa pešie trasy a chodníky v prepojeniach na existujúce obvodové trasy a chodníky v širších súvislostiach na príľahlé územie, a predpokladá návrh a úpravu 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.
- V návrhu nových objektov je splnený predpoklad riešenia parkovacích potrieb zásadne na vlastných pozemkoch.

Zaťaženie automobilovej dopravy

na prieťahoch ciest cez riešenú zónu sú zaznamenané 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 Štrkovecké jazero je zo severnej strany od Drieňovej ul., skráteným predĺžením Sabinovskej ul. dovnútra zóny. Ukončením je objekt statistickej dopravy P a G..

Celkovo je konceptom návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero vo variante A, v rámci celej zóny vytvorených cca 750 G parkovacích miest v garážach a 165 P miest na teréne.

Mestská hromadná doprava

Mestská hromadná doprava autobusová je trasovaná po Bajkalskej ul. a Ružinovskej ul.

Po Ružinovskej ul. v osi je vedená koľajová MHD. Pre električkovú MHD je navrhnutá nová obojstranná zástavka v mieste nového nadúrovňového prechodu pre peších s nástupnými ostrovčekami po stranách koľají.

Na koľajovej trati električky, na koľaji v smere do centra mesta, je umiestnená a ponechaná jednostranná odstavná koľaj v dĺžke cca 40,0 m.

V riešenom území zóny sa nenachádza žiadna autobusová zástávka MHD, a ani návrh s ňou neuvažuje.

Výhľadovým druhom MHD v tejto časti mesta bude nový nosný systém koľajovej dopravy, vyplývajúci zo schválenej dokumentácie ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, t.j. jeho trasa B vedená z Petržalskej radiály cez centrum hl. mesta BA (s dvomi prestupovými stanicami na budúcu trasu A – Kamenné stie a Trnavské mýto) s pokračovaním podlž Ružinovskej radiály s trasovaním po jej južnej strane, ktorá je súčasťou riešeného územia tejto zóny, s predpokladaným ukončením na letisku M.R. Štefánika. V riešenom území je preto potrebné rezervovať dopravný koridor v šírke cca 20m od telesa Ružinovskej ul. južne smerom do zóny, čím je čiastočne atakovaná severná časť rozvojového územia zóny.

Parkovanie

Vo východnej časti RÚ zóny Štrkovecké jazero vo variante A, koncept návrhu riešenia zóny navrhuje priestor súčasného trojuholníkového parkoviska na teréne využiť pre realizáciu modernej hromadnej garáže /charakteru parkovacieho domu so zelenou strechou/, s dvomi podzemnými a jedným nadzemným podlažím, s vjazdom do garáží z bočnej strany objektu. Garážový objekt poskytne cca 350 – 400 P, parkovacích miest pre obyvateľov kontaktného sídliska, ale aj pre verejnosť.

Pri vstupnej zóne do vytvoreného verejného priestoru od Sabinovskej ul. je vytvorených 30 – 50 P parkovacích miest na teréne.

Vo výhľadovom časovom horizonte sa navrhuje odstránenie existujúcich radových garáží v predstavanej línii pred terasou sekciového bytového domu, v časti od terénnych schodov smerom južne. Tieto individuálne garáže sú z hľadiska stavebno-technického stavu značne schátralé a navyše sú prežitou formou garážovania. Problém zvyšuje skutočnosť, že komunikácia pred nimi nie je zaradená medzi miestne obslužné komunikácie /FT-C3/, nie je obcou udržiavaná, neuvažuje sa s jej rekonštrukciou a je v zlom technickom stave. Návrh konceptu riešenia predpokladá, že dotknutí majitelia individuálnych garáží získajú bezplatnú náhradu za svoju garáž, v časovo vopred realizovanom navrhovanom parkovacom dome, čo umožní vhodná organizácia a etapizácia realizácie zámerov. Týmto procesom sa garážové miesto majiteľa v podstate zhodnotí.

V severnej časti RÚ zóny Štrkovecké jazero, koncept návrhu riešenia vo variante A, navrhuje odstúpiť od zámeru asanácie hotela Junior, a realizovať jeho rekonštrukciu s niektorými novými zásahmi. V rámci týchto zásahov je možné realizovať novú podzemnú 2-podlažnú garáž pre cca 200 G parkovacích miest a obnoviť nad ňou parkovanie na teréne „zelené parkovisko“ pre cca 120 P parkovacích miest. Navrhovanou dostavbou objektu po pravej strane sa získa ešte 135 G miest pod terénom. Parkovanie na teréne sa predpokladá využiť pre parkovanie návštevníkov zóny a garážovanie pre prevádzku hotela.

Celkovo je konceptom návrhu riešenia zóny vo variante A, v rámci celej predmetnej zóny Štrkoveckého jazera, vytvorených cca 750 G parkovacích miest v garážach a 165 P miest na teréne.

Pešia doprava

Paralelne s Ružinovskou ul. je vybudovaný chodník v 3,0 m vrátane línie stromov pozdĺž cesty, bez realizovaných bezbariérových úprav. Hlavná pešia prevádzka zóny vychádza z návrhu širokého úrovňového prechodu pre chodcov a cyklistov cez Ružinovskú ul. Pokračovanie móla vetvením na obe strany zóny vedie k verejným priestorom v týchto priestoroch a na pešie prepojenia okolo jazera.

Pešia prevádzka v zóne je zabezpečená dvomi vstupmi do územia v smere od Ružinovskej ul. a dvomi vstupmi od Drieňovej ul. Pozdĺž Drieňovej je taktiež vybudovaný chodník v šírke 2,0 m. Koncept návrhu riešenia navrhuje aj nový úrovňový prechod pre chodcov cez Drieňovú ul. v mieste medzi vstupným priestorom do areálu Radosť /pri Arborete/ a východným ukončení parkoviska pred Billou.

Cyklistická doprava

V koncepte riešenia zóny Štrkovecké jazero je navrhnutá lokálna cyklotrasa vedúca zo zóny Bajkalská, Drieňová v pokračovaní Sabinovskej ul. s navrhovaným vyústením na Ružinovskú ul. a pokračovaním cez nový úrovňový prechod pre peších a cyklistov prejde na ľavú stranu Ružinovskej ul. kde sa pripojí na celomestskú cyklotrasu. Celomestská cyklotrasa pokračuje 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:

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

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

$$1500 \text{ zam.} \quad x \quad 60 \text{ l/zam.d} \quad = \quad 90\,000 \text{ l/d}$$

$$400 \text{ návšt.} \quad x \quad 5 \text{ l/os.d} \quad = \quad 2\,000 \text{ l/d}$$

$$Q_p = 229\,400 \text{ l/d} = 2,6 \text{ l/s}$$

$$Q_m = Q_p \times k_d = 2,0 \times 1,4 = 3,6 \text{ l/s}$$

$$Q_h = Q_m \times k_h = 3,2 \times 1,8 = 6,5 \text{ l/s}$$

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 Štrkovecké jazero

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.

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 zaústňuje 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.

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 Štrkovecké jazero

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. Vo variante A sú na východnej strane Štrkoveckého jazera navrhované na zrušenie krátke koncové úseky kanalizácie. Dôvodom je návrh podzemnej garáže.

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 Štrkovecké jazero

$$\begin{aligned} P_i &= 1\,657 \text{ kW} \\ P_{sk} &= 201 \text{ kW} \\ P_{trafa} &= 264 \text{ kVA} \quad \text{t.j. pri } 1 \times 400 \text{ kVA (1 ks TS)} \end{aligned}$$

Riešené objekty sú situované v prevažnej miere v rozptyle a ich zásobovanie predpokladáme s jstevujúcej siete NN siete. Pre objekt „Hotel Junior“ (rekonštrukcia a prístavba) a pre prilahlé objekty, podľa výkonových bilancií, navrhujeme rekonštrukciu existujúcej stanice TS 0762 na 1x630 + 1x400kVA resp. 2x630 kVA.

Variant B

Zóna Štrkovecké jazero

$$\begin{aligned} P_i &= 1\,439 \text{ kW} \\ P_{sk} &= 351 \text{ kW} \\ P_{trafa} &= 462 \text{ kVA} \quad \text{t.j. pri } 1 \times 630 \text{ kVA (1 ks TS)} \end{aligned}$$

Riešené objekty sú situované v malom rozptyle a ich zásobovanie predpokladáme s jstevujúcej siete NN siete. Pre „Polyfunkčný komplex Štrkovecké jazero“ podľa výkonových bilancií. Jestvujúca TS 0762 bude zrušená a nahradená novou elektrickou stanicou 2x630kVA v zmysle prevzatej dokumentácie navrhovaného komplexu objektov.

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 výbojkovým sietidlami, napojenie káblami AYKY 4 x 35 mm². Riešenie NN siete a VO nie je predmetom tejto dokumentácie.

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

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 tlmenou 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.

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

Ročná potreba tepla

$$Q_r = 3936,8 \times 202 \times 12 \times 0,6 + 60 \times 2\,800 \times = 5\,725\,681 + 168\,000 \text{ kWh/r} = 5\,894,0 \text{ MWh/r}$$

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 $Q = 337\,500$ 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 Štrkovecké jazero

Riešenú zónu navrhujeme zásobovať teplom podľa požiadaviek budúcich investorov a to z horúcovodných rozvodov napojených na centrálny zdroj 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. 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.

Zóna Štrkovecké jazero

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 Drieňová

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 nezastavaných, voľných plochách rozvojového územia zóny nachádza iba náletová zeleň, bez akýchkoľvek parkových alebo sadovníckych úprav. Preto ani nemožno hovoriť o existencii verejnej parkovej zelene v tejto zóne.

V riešenom území zóny Bajkalská roh sa nachádzajú v prevažnej miere 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.

Väčšinu územia zóny tvorí neudržiavaný trávnatý porast, niekoľko stromov popri Ružinovskej ul. a náhodného zhluku dnes už vzrastlých stromov z náletu, v línii prechodu ku jazeru Rohlk.

Zámerná výsadba stromov sa v riešenom území v počte 7 ks uskutočnila iba v rámci sadovníckej úpravy menšej plochy s funkčným kódom 1130 /ostatná ochranná a izolačná zeleň/, v prislúchajúcom oblúku juho-východného segmentu štvorlístka na Bajkalskej ul.

Návrh zelene v zóne

Podstatou koncepcie riešenia zóny Štrkovecké jazero vo variante A, riešeného z dôrazom na posilnenie ekológie a doplnenie zelene, je návrh obojstranného využitia riešenej zóny pre oddych, relax a voľnočasové aktivity pri jazere. Dôležitými priestormi zóny pre intenzívne a kvalitné ozelenenie zóny sú predovšetkým kompaktné plochy verejnej parkovej zelene, a verejné parky s parkovými a sadovníckymi úpravami.

Koncept návrhu riešenia predpokladá vytvoriť na severo-západnom nároží riešenej zóny špecifický parkový areál s charakterom Arboretam **/Z1/**, realizovaný odbornou rekonštrukciou súčasného areálu minigolfu s cieľom ozdraviť a doplniť existujúci komplex vzrastlej zelene drevín, na podklade projektovej dokumentácie pre parkové a sadovnícke úpravy a tiež architektonickej štúdie pre nové priestorové riešenie. Predpokladom je vytvoriť špecifický areál parku s náučným tématickým obsahom, o výmere cca 5.525 m², vyžadujúcim permanentnú údržbu.

Okrem tohto zeleného útvaru je riešenom území možnosť vytvorenia kvalitnej verejnej parkovej zelene **/Z2/** aj na severo-východnom nároží zóny vytvorený ako verejný park na základe sadovníckych a parkových úprav a úprav terénu s celkovou výmerou cca 7.700 m².

Posledným priestorom vyžadujúcim pre realizáciu projektovú dokumentáciu je priestor navrhovaného „zeleného valu“ **/Z3/** s terasovou úpravou v juho-východnom ukončení riešenej zóny s celkovou výmerou cca 5.538 m².

Návrh ucelených parkových útvarov je riešený v súlade s požiadavkou na riešenie variantu „A“, riešiť návrh v zmysle posilnenia ekológie a doplnenie zelene. Celkový zámer ozelenenia dopĺňa ešte predpoklad doplnenia zelene okolo vodnej plochy, stromoradií pri peších trasách a cyklotrase a tiež tvorby vegetačnej zelene na konštrukciách podzemných objektov.

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.

B.5.6. RIEŠENIE PRIESTOROVEJ KOMPOZÍCIE

Územie riešenej zóny Štrkovecké jazero ponúka priestorovú kompozíciu so zastúpením prírodných aj urbánnych prvkov, v ktorej ústredným prvkom je vodná plocha jazera. Pre hmotovú skladbu je prioritným cieľom vizuálny vnem tohto prírodného fenoménu. Dominantou nemá byť vertikála stavebného objektu, ale horizontála vodnej plochy. Hlavnou kompozičnou osou v tomto prípade je plynulý peší okruh okolo jazera viažúci na seba jednotlivé urbanizované priestory.

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 Bajkalská roh 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_{o50} s využitím tých ochranných vlastností, ktoré ich stavebné riešenie ponúka.

Súčasná 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

Zóna Štrkovecké jazero, v súčasnosti stabilizované územie je organickou územnou súčasťou mestskej časti Ružinov a predstavuje špecifický voľnočasový priestor s vegetačnou prioritou v mestskom organizme Bratislavy.

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

Takmer celé riešené územie zóny je v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, považované za funkčne a prevádzkovo stabilizované.

Vzhľadom na súčasný charakter urbanistickej štruktúry v riešenom území zóny nie sú stanovené regulatívy začleňovania stavieb do okolitej zástavby, ale regulatívy pre jednotlivé regulované celky RC 01 – 08, 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, stabilizáciu a rozvoj voľných plôch pre šport a telovýchovu,
- 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,

smerné regulatívy

- lokalizácia existujúcich doplnkových dopravno-komunikačných vstupov do územia,
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých priestorových dominánt, resp. akcentov hmotovo-priestorovej štruktúry v území ,
- 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 Štrkovecké jazero, variant A, konceptu riešenia zóny, sú vymedzené nezastaviteľné územia, ktoré nemožno zastavať a teda nemôžu byť stavebnými pozemkami,

- vodná plocha jazera,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj plôch verejnej zelene,
- priestor verejnej zelene /Z1/, park Arboretum, ktorého hodnota stúpne po jeho ozdravení a rekonštrukcii,
- Verejný park /Z2/ vo východnej vstunej polohe do priestoru Štrkoveckého jazera s predpokladanými parkovými a sadovníckymi úpravami,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu existujúcich verejných peších priestranstiev, ale aj nových navrhovaných,

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

V koncepte návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero 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 priestorového usporiadania riešeného územia zóny Štrkovecké jazero, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia pre vymedzené regulované územie, regulačné celky /RC/ 01 - 08.

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 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 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 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.,

regulácia 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

- 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 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 bylinná 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 Bajkalská roh, 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 takmer celé riešené územie považované za rozvojové.

Pre stabilizované plochy riešeného územia Štrkovecké jazero, 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

- 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).

B.8.2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia funkčného využívania pozemkov a stavieb obsiahnutá v koncepte návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero, 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 Bajkalská roh 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 Štrkovecké jazero v členení na funkčné plochy

- **101** – viacpodlažná zástavba obytného územia,
- **201** – OV celomestského a nadmestského významu,
- **401** – šport, telovýchova a voľný čas,
- **901** - vodná plocha
- **1110** – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy,
- **1130** – ostatná a izolačná zeleň,
- + námestia a verejné priestory

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:

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,

Šport, telovýchova a voľný čas (401)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase, súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času,
 - prípustné
- v území je prípustné umiestňovať najmä:
- špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné,
 - 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:

- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10 % z funkčnej plochy,
- byty v objektoch funkcie – služobné byty,

neprípustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu,
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia a areály výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- zariadenia odpadového hospodárstva,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Energetika a telekomunikácie (602)

podmienky funkčného využitia plôch

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení energetických a telekomunikačných systémov.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zdroje na výrobu elektrickej energie a tepla
- rozvodné zariadenia
- elektrické stanice
- regulačné stanice plynu
- koncové a výstupné zariadenia plynovodov
- odovzdávacie stanice tepla prečerpávacie a kompresorové stanice nádrže a zásobníky
- telekomunikačné zariadenia

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zeleň ochrannú a izolačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy
- tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou

prípustné v obmedzenom rozsahu

- prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov

- byty v objektoch funkcie – služobné byty
- technické a skladovacie zariadenia slúžiace prevádzke
neprípustné
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (1110)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- parky,
- sadovnícka plošná a líniová zeleň,
- lesoparkové úpravy,

prípustné

- v území je prípustné umiestňovať najmä:
- vodné plochy,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- pobytové lúky,
- ihriská a hracie plochy,
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy,

neprípustné

- parkinggaráže nad terénom,
- 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,

Regulácia funkčného využívania pozemkov a stavieb obsiahnutá v koncepte riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero

- 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 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, zjazdne chodníky,
- cestné zberné komunikácie,
- cestné obslužné komunikácie,
- uľudnené 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 koncepcne 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 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 navrhnujej 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 Bajkalská roh, 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

- Stabilizované územie – funkčný kód 401
- Funkčný kód /201/ - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- Výmera územia 15.796 m²

Návrh rozvoja územia

- nov á v ý s t a v b a

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenie administratívy, správy a riadenia,

integrované funkcie

- zariadenia obchodu a služieb,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia kultúry a zábavy,
- ubytovacie zariadenia,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,
- vozidlové komunikácie,
- odstavné státa a parkoviská,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- terénne úpravy svažitého terénu pre relax a oddych

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatný, voľne stojaci objekt /komplex/

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

záväzný maximálny index podlažných plôch

IPP 2,38

záväzný maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,26

záväzný minimálny koeficient zelene

KZ 0,54

záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

12 NP

záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

10 NP

Návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

REGULAČNÝ CELOK RC – 02

- Rozvojové územie - Regulačný kód /„L“/
- Funkčný kód /201/ - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- Výmera územia 11.611 m²

Návrh rozvoja územia

- nov á v ý s t a v b a

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia kultúry a zábavy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času voľného času,

integrované funkcie

- areály voľného času a multifunkčné zariadenia,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,
- ubytovacie zariadenia,
- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,
- vozidlové komunikácie,
- odstavné státa a parkoviská,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- terénne úpravy svažitého terénu pre šport, relax a oddych

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatný, voľne stojaci komplex /objekt a aréna/
- doplnkové pavilónové objekty

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

maximálny index podlažných plôch

IPP 0,87

maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,45

minimálny koeficient zelene

KZ 0,40

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

1 NP vo výške 4 NP

maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

1 NP vo výške 4 NP

Návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

REGULAČNÝ CELOK RC – 03

- Funkčný kód /401/ - šport, rekreácia a voľný čas
- Výmera územia 17.705 m²

Návrh rozvoja územia

- Existujúce halové objekty

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času voľného času,
- zariadenia kultúry a zábavy,

integrované funkcie

- areály voľného času a multifunkčné zariadenia,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,
- ubytovacie zariadenia,
- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,
- vozidlové komunikácie,
- odstavné státa a parkoviská,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- terénne úpravy svažitého terénu pre šport, relax a oddych
- realizácia parkovej zelene líniovej, plošnej a bodovej,

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatné, voľne stojace halové objekty
- doplnkové pavilónové objekty

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

maximálny index podlažných plôch

IPP 0,69

maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,60

minimálny koeficient zelene

KZ 0,24

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

1 NP vo výške 4 NP

maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

1 NP vo výške 4 NP

Návrh nepripustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

REGULAČNÝ CELOK RC – 04

- Rozvojové územie - Regulačný kód „L“
- Funkčný kód /201/ - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- Výmera územia 9.350 m²

Návrh rozvoja územia

- E x i s t u j ú c i o b j e k t – dostavba a zmena funkčného využitia

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia zdravotníctva a sociálnej stareostlivosti,
- zariadenia administratívy a správy,

integrované funkcie

- ubytovacie zariadenia,
- účelové zariadenia administratívy, správy a riadenia

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- pešie komunikácie a priestranstvá,
- odstavné státa a parkoviská,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- rekonštrukcia a dostavba objektu
- terénne úpravy svažitého terénu pre verejný park

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatné, voľne stojaci objekt

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

maximálny index podlažných plôch

IPP 0,76

maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,26

minimálny koeficient zelene

KZ 0,52

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

4 NP

maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

4 NP

Návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

REGULAČNÝ CELOK RC – 05

- Stabilizované územie
- Funkčný kód /602/ - energetika a telekomunikácie, distribúcia
- Výmera územia 17.246 m²

Návrh rozvoja územia

- Existujúci areál

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia na výrobu a distribúciu tepla a elektrickej energie,
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia

integrované funkcie

- ubytovacie zariadenia, služobné byty,
- účelové zariadenia administratívy, správy a riadenia

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- pešie komunikácie a priestranstvá,
- odstavné státa a parkoviská,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- vnútroareálové úpravy, resp. dostavby zriadení

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatné, voľne stojace objekty

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

maximálny index podlažných plôch

IPP 1,80

maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,48

minimálny koeficient zelene

KZ 0,36

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

4 NP

maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

4 NP

Návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba výškových objektov,

B.9. CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

V riešenom území zóny Bajkalská roh nie sú v súčasnosti vyhlásené žiadne chránené časti krajiny.

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

B.10. ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA

V koncepte návrhu riešenia zóny Bajkalská roh, nie je navrhnutá žiadna súvislá obnova, prestavba, výstavba a nie sú navrhnuté žiadne súvislé asanácie, ktoré by si vyžiadali návrh etapizácie, vecnej a časovej koordinácie, t.j. v koncepte riešenia zóny nie je navrhnutá žiadna etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby a asanácií v riešenom území zóny.

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

Za verejnoprospešné stavby sú navrhnuté a vymedzené v koncepte návrhu riešenia zóny Bajkalská roh - variant B, nasledovné rozvojové zámery:

- verejnoprospešná stavba č. 1 – **lávka pre peších** nadúrovňová cez Ružinovskú ul. ako nové prevádzkové prepojenie zón Bajkalská roh a Štrkovecké jazero,
- verejnoprospešná stavba č. 2 – **zastávka koľajovej MHD** v priestorovom vymedzení zón Bajkalská roh a Štrkovecké jazero, spojenie s lávkou
- verejnoprospešná stavba č. 3 – **založenie zeleného bulváru** v paralelnej línii s Ružinovskou ulicou,
- verejnoprospešná stavba č. 4 – **prekládka úseku vodovodu** v mieste situovania navrhovaného objektu Aquaparku
- verejnoprospešná stavba č. 5 - **TI prepojenie objektov ZŠ a Aquaparku**, pre prívod zbytkového tepla

Po vyhodnotení variantných konceptov A a B riešení zóny a formulovaní obsahu výsledného návrhu riešenia územného plánu zóny Bajkalská roh, 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 Bajkalská roh 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.

V riešenom území zóny Bajkalská roh nie sú vymedzené žiadne pozemky na vykonanie súvislých asanácií.

C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI konceptu návrhu riešenia územného plánu zóny Bajkalská roh – variant A.

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

V koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny – variant A, sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia 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 – variant A, sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia 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 roh, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia pre vymedzené regulované územie, regulačné celky /RC/ 01 -05.

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 využitia 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 so stanovením 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 ekologicky 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 rôznym 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 etáž) a 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 krovinné 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 roh, 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 takmer celé riešené územie považované za rozvojové.

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 riešeného územia Bajkalská roh, v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, schválené

- funkčné využitie územia – celomestská a nadmestská občianska vybavenosť, regulačný kód /L/
- maximálny index podlažných plôch – 3,3,
- maximálny index zastavaných plôch – 0,30
- minimálny koeficient zelene – 0,25

V zmysle regulačného indexu „L“ v riešenej zóne Bajkalská roh, bolo pre náročnú polohu rozvojového územia vydané rozhodnutie o umiestnení stavby /ÚR/ „Administratíva budova“, dňa 18.08.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť. Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že funkčné využitie zástavby rozvojového územia umožňuje riešiť okrem administratívy a správy aj zariadenia OV, obchodu, a služieb, občerstvenia a stravovania v parteri objektu, garáže nadzemné a podzemné, a tiež aj 30%-ný podiel bývania.

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,

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 roh, 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 Bajkalská roh 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 roh člení na funkčné plochy

- 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- 401 – šport, telovýchova a voľný čas,
- 602 – energetika a telekomunikácie,
- 1130 – ostatná ochranná a izolačná zeleň,
- plochy námestí 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.

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,

Šport, telovýchova a voľný čas (401)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase, súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene,

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

- špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné,
- 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:
- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10 % z funkčnej plochy,
- byty v objektoch funkcie – služobné byty,

neprípustné

- v území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu,
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia a areály výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- zariadenia odpadového hospodárstva,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Energetika a telekomunikácie (602)

podmienky funkčného využitia plôch

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení energetických a telekomunikačných systémov.

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zdroje na výrobu elektrickej energie a tepla
- rozvodné zariadenia
- elektrické stanice
- regulačné stanice plynu
- koncové a výstupné zariadenia plynovodov
- odovzdávacie stanice tepla prečerpávacie a kompresorové stanice nádrže a zásobníky
- telekomunikačné zariadenia

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zeleň ochrannú a izolačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy
- tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou

prípustné v obmedzenom rozsahu

- prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov
- byty v objektoch funkcie – služobné byty
- technické a skladovacie zariadenia slúžiace prevádzke

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (1110)

podmienky funkčného využitia plôch

- územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru,

spôsoby využitia funkčných plôch prevládajúce

- parky,
- sadovnícka plošná a líniová zeleň,
- lesoparkové úpravy,

prípustné

- v území je prípustné umiestňovať najmä:

- vodné plochy,

prípustné v obmedzenom rozsahu

- v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- pobytové lúky,
- ihriská a hracie plochy,
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy,

neprípustné

- parkinggaráže nad terénom,
- 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,

Regulácia funkčného využívania pozemkov a stavieb obsiahnutá v koncepte riešenia územného plánu zóny Bajkalská roh

- 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 (obmedzené) funkčné využitie územia, t.j. 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, t.j. stanovuje záväzné neprípustné funkčné zložky, lokalizácia ktorých je na pozemkoch a plochách v území nevhodná a neprípustná 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 koncepčne 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-infraštruktúrnú 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

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania jednotlivých regulovaných celkov v riešenom území zóny Bajkalská roh, 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

- Rozvojové územie - Regulačný kód /„L“/
- Funkčný kód /201/ - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- Výmera územia 15.796 m²

Návrh rozvoja územia

- nová výstavba

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenie administratívy, správy a riadenia,

integrované funkcie

- zariadenia obchodu a služieb,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia kultúry a zábavy,
- ubytovacie zariadenia,
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,
- bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,
- vozidlové komunikácie,
- odstavné státa a parkoviská,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- terénne úpravy svažitého terénu pre relax a oddych

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatný, voľne stojaci objekt /komplex/

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

záväzný maximálny index podlažných plôch

IPP 3,80

záväzný maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,43

záväzný minimálny koeficient zelene

KZ 0,18

záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

12 NP

záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb
10 NP

Návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

REGULAČNÝ CELOK RC – 02

- Rozvojové územie - Regulačný kód /„L“/
- Funkčný kód /201/ - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- Výmera územia 11.611 m²

Návrh rozvoja územia

- nov á v ý s t a v b a

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia kultúry a zábavy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času voľného času,

integrované funkcie

- areály voľného času a multifunkčné zariadenia,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,
- ubytovacie zariadenia,
- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,
- vozidlové komunikácie,
- odstavné státa a parkoviská,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- terénne úpravy svažitého terénu pre šport, relax a oddych

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatný, voľne stojaci komplex /objekt a aréna/
- doplnkové pavilónové objekty

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

maximálny index podlažných plôch

IPP 0,45

maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,33

minimálny koeficient zelene

KZ 0,57

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

1 NP vo výške 4 NP

maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

1 NP vo výške 4 NP

Návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

REGULAČNÝ CELOK RC – 03

- Funkčný kód /401/ - šport, rekreácia a voľný čas
- Výmera územia 17.705 m²

Návrh rozvoja územia

- Existujúce halové objekty

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času voľného času,
- zariadenia kultúry a zábavy,

integrované funkcie

- areály voľného času a multifunkčné zariadenia,
- zariadenia verejného stravovania,
- zariadenia obchodu a služieb,
- ubytovacie zariadenia,
- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,
- vozidlové komunikácie,
- odstavné státa a parkoviská,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- terénne úpravy svažitého terénu pre šport, relax a oddych
- realizácia parkovej zelene líniovej, plošnej a bodovej,

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatné, voľne stojace halové objekty
- doplnkové pavilónové objekty

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

maximálny index podlažných plôch

IPP 0,69

maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,60

minimálny koeficient zelene

KZ 0,24

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

1 NP vo výške 4 NP

maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb
1 NP vo výške 4 NP

Návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

REGULAČNÝ CELOK RC – 04

- Rozvojové územie - Regulačný kód /„L“/
- Funkčný kód /201/ - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- Výmera územia 9.350 m²

Návrh rozvoja územia

- E x i s t u j ú c i o b j e k t – dostavba a zmena funkčného využitia

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia administratívy a správy,

integrované funkcie

- bytovacie zariadenia,
- účelové zariadenia administratívy, správy a riadenia

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- pešie komunikácie a priestranstvá,
- odstavné státi a parkoviská,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- rekonštrukcia a dostavba objektu
- terénne úpravy svažitého terénu pre verejný park

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatné, voľne stojaci objekt

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

maximálny index podlažných plôch

IPP 0,76

maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,26

minimálny koeficient zelene

KZ 0,52

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

4 NP

maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

4 NP

Návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

REGULAČNÝ CELOK RC – 05

- Stabilizované územie
- Funkčný kód /602/ - energetika a telekomunikácie, distribúcia
- Výmera územia 17.246 m²

Návrh rozvoja územia

- Existujúci areál

prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia na výrobu a distribúciu tepla a elektrickej energie,
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia

integrované funkcie

- bytovacie zariadenia, služobné byty,
- účelové zariadenia administratívy, správy a riadenia

doplňujúce funkčné využitie

- zeleň líniová, plošná a bodová,
- pešie komunikácie a priestranstvá,
- odstavné státi a parkoviská,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

základné intervenčné zásahy

- vnútroareálové úpravy, resp. dostavby zariadení

základný charakter, spôsob a druh zástavby

- samostatné, voľne stojace objekty

Návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

maximálny index podlažných plôch

IPP 1,54

maximálny index zastavaných plôch

IZP 0,36

minimálny koeficient zelene

KZ 0,39

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb

4 NP

maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb

4 NP

Návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba výškových objektov,

C.2. REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešené územie zóny Bajkalská roh možno v súčasnosti považovať z hľadiska existencie zariadení, vedení, trás a koridorov verejného dopravného a technického vybavenia územia v podstate za stabilizované.

Existujúce komunikácie

riešeného územia zóny Bajkalská roh 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 roh 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.

Za záväzný prvok je potrebné považovať trasu koľajovej mestskej hromadnej dopravy vedenú v osi Ružinovskej ul.

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 plynofikácie 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 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 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, stabilizáciu a rozvoj voľných plôch pre šport a telovýchovu (športoviská, športové 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.4. URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

Všetky stavby, s ktorými sa uvažuje v koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny Bajkalská roh, 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 roh predstavuje súčasť súvisle urbanizovaných a zastavaných území mesta Bratislavy, ale zároveň predstavuje špecifický urbanistický celok mestského organizmu.

Takmer celé riešené územie zóny je v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, považované za rozvojové územie s výnimkou menšej 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.

Pre riešené územie zóny Bajkalská roh nie sú v záväznej časti územného plánu zóny určené stavby, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

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 roh, si nevyžaduje, v záujme racionalizácie a harmonizácie hmotovo-priestorového usporiadania a funkčnoprevádzkového 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 roh, nie sú vymedzené pozemky podľa evidencie v registri C katastra nehnuteľností.

Po vyhodnotení variantných konceptov A a B riešení zóny a formulovaní obsahu výsledného návrhu riešenia územného plánu zóny Bajkalská roh, 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 Bajkalská roh 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 roh - variant B, nasledovné rozvojové zámery:

- verejnoprospešná stavba č. 1 – **lávka pre peších** nadúrovňová cez Ružinovskú ul. ako nové prevádzkové prepojenie zón Bajkalská roh a Štrkovecké jazero,
- verejnoprospešná stavba č. 2 – **zastávka koľajovej MHD** v priestorovom vymedzení zón Bajkalská roh a Štrkovecké jazero, spojenie s lávkou
- verejnoprospešná stavba č. 3 – **založenie zeleného bulváru** v paralelnej línii s Ružinovskou ulicou,
- verejnoprospešná stavba č. 4 – **prekládka úseku vodovodu** v mieste situovania navrhovaného objektu Aquaparku
- verejnoprospešná stavba č. 5 - **TI prepojenie objektov ZŠ a Aquaparku**, pre prívod zbytkového tepla

C.10. SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB a ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA

Záväzné regulatívy 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 navrhnuté v koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny Bajkalská roh sú vyznačené v grafickom výstupe č. 9 – SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.