

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

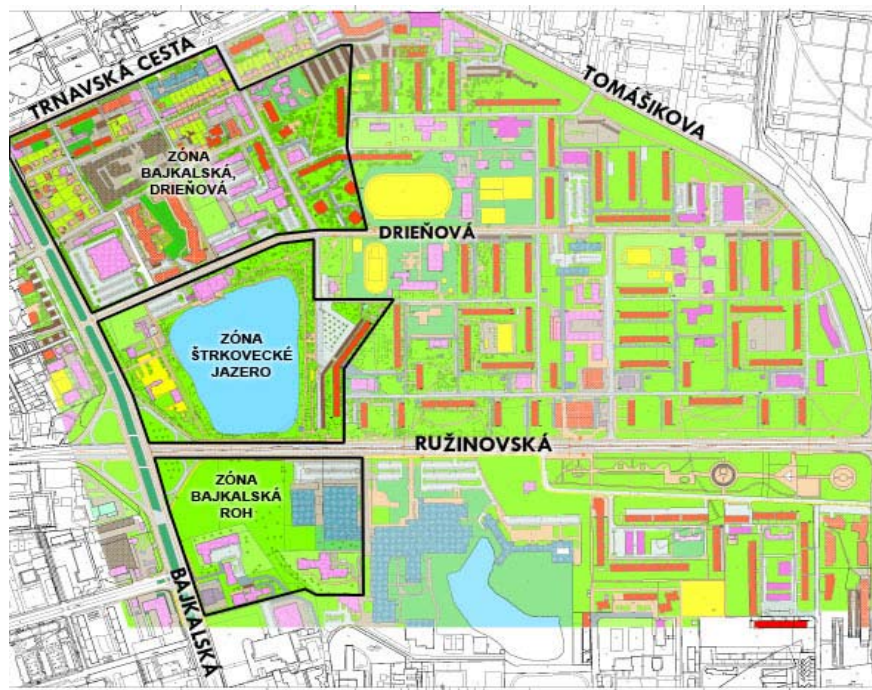
- Grafická časť

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 „B“**, 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 Štrkovecké jazero

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 Štrkovecké jazero

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 „Štrkovecké jazero“ 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 osem regulačných celkov RC -01, RC-02, RC-03, RC-04, RC-05, RC-06, RC-07 a RC-08, 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	3.330 m ²
RC – 08 /priestor BD/ s výmerou	10.000 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 obostavanie občianskou vybavenosťou, ale i obytnými funkciami je v súčasnosti značne schátralé a asi aj obsahovo a funkčne prežitá, lokalita si stále udržiava 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 „B“

je riešený v zmysle požiadaviek dokumentu Zadania, a rieši koncept návrhu riešenia zóny s dôrazom na optimálne dobudovanie stavebnej štruktúry s posilnením obsluhy územia.

Základná koncepcia Konceptu návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero vo variante B, 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 štruktúrného prepojenia riešenej zóny Štrkoveckého jazera predovšetkým s kontaktnými zónami v južnej a severnej návaznosti. Prepojenie s riešenou štruktúrou južnej zóny „Bajkalská roh“ je navrhnuté realizovať cez dva nové prechody pre chodcov. Prvý prechod je navrhnutý ako nadúrovňový, má charakteru pešej lávky a je situovaný vľavo, v mieste vstupu do zóny cez Areál hier Radosť, v blízkosti mimoúrovňovej štvorlístkovej križovatky Ružinovská - Bajkalská. Druhý navrhovaný prechod úrovňový pre peších a cyklistov je úrovňový, situovaný v mieste pravého vstupu do zóny okolo jestvujúcich radových garáží.

Úrovňový prechod pre peších cez Ružinovskú ulicu, vyúsťuje na existujúce chodníky po oboch stranách Ružinovskej ul, mimoúrovňová lávka pokračuje cez priečny peší ťah ku voľnočasovým aktivitám navrhovaných v zóne Bajkalská roh. Koncept návrhu riešenia nových peších prepojení do zóny Štrkoveckého jazera, predpokladá oživiť touto novou pešou dopravnou obsluhou aj východnú časť priestoru zóny, ktorá je v súčasnosti málo využívaná a nedisponuje žiadnymi impulzami pre jej aktivizovanie a voľnočasové využívanie.

Návštevník zóny na Štrkoveckom jazere si zaslúži obnovu, rekonštrukciu a dobudovanie jej priestorov s ohľadom na výrazné zmeny užívateľa v spôsobe trávenia a využívania voľného času a taktiež akútnej a aktuálnej potreby kvalitatívneho zlepšenia prevádzky aj stavebného fondu v území riešenej zóny.

Obnovu a rekonštrukciu potrebuje aj súčasný priestor a prevádzka Areálu minigolfu situovaný v západnej nárožnej polohe zóny /RC-01/. 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, v danom stave a v reálnej kvalite, už nezaujímavá a neatraktívna, a návštevnosť do areálu priťahuje iba možnosť verejného stravovania a občerstvenia v existujúcom objekte, ktorý je z hľadiska funkčnosti hodnotený pozitívne, ale z hľadiska stavebno-technického je jeho hodnotenie negatívne. Z pohľadu zhodnotenia ekologickej kvality a hodnoty tohto „zeleného“ priestoru, treba konštatovať že obsahuje zaujímavú skladbu vzrastlých drevín, ale z úrovne parkovej a sadovníckej hodnoty, je obsah prestárly, schátralý a neudržiavaný. Navrhuje sa preto realizovať odborné ozdravenie vzrastlých stromov a vegetácie, a revitalizáciou parku dosiahnuť charakter arboreta. V súvislosti s tým sa v ňom navrhuje nahradiť aj existujúci objekt reštaurácie za nový pavilónový objekt s obsluhou a vybavením na vyššej úrovni. Vzniknutý verejný park, tematicky približený charakteru arboreta, bude v danom prostredí výnimočným oddychovým prostredím s posilnením exteriérových aktivít /napr. čítarne v exteriéri, občerstvenie v letnej záhrade, prípadne novými hrami v exteriéri parku/, a prispeje aj k posilneniu ekológie v predmetnej zóne. Pre rekonštrukciu areálu je potrebné zabezpečiť projekt sadovníckych a parkových úprav.

Úpravu si žiada aj zeleň vo východnom nároží zóny. Tvorí dôležitý vstupný priestor do východnej časti územia riešenej zóny, ktorá je v súčasnosti málo využívaná a nedisponuje žiadnymi impulzami pre jej oživenie a aktívne voľnočasové využitie pre návštevníka. V tomto priestore sa v súčasnosti nachádza iba zanedbaná trojuholníková spevnená plocha parkoviska na teréne v súčasnosti využívaného iba nárazovo pri akciách konaných na Štrkoveckom jazere. Parkovisko disponuje existenciou 25 stromov, z ktorých väčšina vykazuje v zmysle sadovníckeho hodnotenia rôzne poškodenia. Druhové zastúpenie týchto stromov je acer mliečny /acer platanoides/ a javor horský /acer pseudoplatanos/.

Tento doteraz zabudnutý priestor v zóne, /RC-06/ 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 v zmysle návrhu ÚPN-Z hl. mesta SR Bratislavy, ktorý túto časť územia zóny radí do stabilizovaného obytného územia s navrhnutým funkčným kódom /101/ pre viacpodlažnú bytovú zástavbu. Okrem toho, že považujeme takéto zaradenie za nesprávne, ktoré takto vymedzuje plochu pre bývanie /101/ až po jazero, umožňuje tým vznik nevhodných investorských predstáv o možnostiach výškovej obytnej zástavby, nevhodnej v tomto území. Nárokovaná podlažnosť pre nový obytný dom pri jazere je v kontakte so existujúcou 4-podlažnou bytovou zástavbou situovanou na obytnej terase. Nemožno súhlasiť ani s prevádzkovým riešením tohto zámeru, ktorý rieši dopravné vstupy do svojej podzemnej garáže priamo z prednej strany od jazera, čím ignoruje kontakt z vodou a možnosti tvorby verejného priestoru v tejto časti zóny. Navyše sa v objekte neuvažuje so žiadnou občianskou vybavenosťou pre návštevníkov a pobytové aktivity pri vode v tejto jedinečnej zóne so špecifickým ekologickým charakterom nerieši. Ideálnym stavom by preto bolo v ďalšej aktualizácii ÚPN hl. mesta BA prehodnotiť

funkčné využitie tejto časti riešeného územia a stanoviť mu zodpovedajúci funkčný kód /401/, resp. /201/.

Severná časť územia zóny Štrkovecké jazero, /RC-02/, 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 akceptácie nového zámeru, pripúšťa koncept návrhu riešenia zóny vo variante B, s niektorými úpravami .

Koncept návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero vo variante B, v severnom priestore riešenej zóny, so stanoveným funkčným kódom /201/ ako stabilizovanej plochy pre celomestskú a nadmestskú občiansku vybavenosť, uvažuje s akceptáciou zámeru investora, s realizáciou stavebného objektu „Polyfunkčný komplex Štrkovecké jazero“, ale s niektorými úpravami pre urbanisticko-architektonické riešenie. V tomto zmysle má umiestnený navrhovaný objekt redukovanú podlažnosť ľavej hmoty na výšku max. 8 NP, priestorové natočenie tejto hmoty smerom na juho-východ v záujme vytvorenia prijateľnejších vizuálnych aspektov pre návštevníkov zóny, v zmysle vizuálneho kontaktu s fenoménom vodnej plochy jazera už v mieste nástupu do zóny. Koncept návrhu riešenia zóny predpokladá že parkovanie v podzemnej garáži bude prístupné aj pre návštevníkov zóny. Kladnou stránkou koncepcie stavby je dosiahnutá uvoľnenosť v úrovni terénu, ktorá umožňuje takmer plošný prístup ľudí k vodnej ploche. Funkčné využitie objektu má polyfunkčný charakter so zastúpením apartmánového ubytovania, administratívou, obchodom, verejným stravovaním a službami, doplnený funkciou bývania s kapacitou do 30% celkových podlažných plôch.

Koncept návrhu riešenia vo variante B, navrhuje realizovať výrazný peší ťah vo východnej časti zóny paralelný s navrhovaným úsekom severo-južnej lokálnej cyklotrasy v smere od Sabinovskej ul.s vyústením na Ružinovskú.

Osobitnou problematikou je návrh realizácie troch mól nad vodnou plochou jazera, čo nesporne oživí a obohatí pobytové aktivity pri vode. 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. východnej časti zóny

Vnútorň priestor zóny Štrkoveckého jazera je bvb zásade bez dopravnej obsluhy. Pohotovosťnú obsluhu územia dostatočne zabezpečia pešie línie a verejné priestory. Automobilová je zachytená v zásade po obvode tohto územia, čo je jednoznačne správne. Celkovo je konceptom návrhu riešenia zóny vo variante B, v rámci celej predmetnej zóny jazera, vytvorených cca 358 G parkovacích miest v garážach a 70 P miest na teréne, v jestvujúcich individuálnych radových 77 garážach, je pre pohyb v tejto zóne veľmi podhodnotený. Preto koncept riešenia navrhuje skapacitniť priestory pre statickú dopravu v rámci nových stavebných objektov, rozšírením podzemného parkovania najmä v lokalite zámeru „Monte Verde“ o min. ďalších 100 miest.

Pre koncept riešenia zóny sme prijali niektoré koncepčné zásady jazera :

- 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 parkovanie pod terénom v rozsahu max. 2 podzemné podlažia, z dôvodu umožnenia prúdenia spodných vôd,
- zásadu tvorby zelene v max. možnej miere 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

Plocha vo východnej časti zóny vo vymedzení od hranice riešeného územia /RÚ/ až po nábrežie jazera je označená ako stabilizované územie pre bývanie v bytových domoch s funkčným kódom /101/.

Vo východnej časti riešenej zóny Štrkovecké jazero sa v rámci RÚ nachádza iba 1 sekciový bytový dom 4-podlažný situovaný na zvýšenej obytnej terase voči jazeru. 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 nej časti zónyže by sa v rámci takto vymedzenej funkčnej plochy, zrealizoval známy zámer investora URBKOM, 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 B riešenia zóny Štrkovecké jazero, tento zámer akceptuje s obmedzeniami podlažnosti čím sa zníži navrhovaný počet obyvateľov na cca 130 obyvateľov.

Návrh polyfunkčného objektu v severnej časti zóny uvažuje s počtom 92 nových obyvateľov v 28 b.j.

Celkovo by v riešenej zóne bývalo 694 obyvateľov.

Základné údaje o ekonomickej aktivite v riešenom území

Počet pracovných príležitostí v riešenom území	215 miest
– 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 zmien a doplnkov, sú pre vyššie uvedené funkčné plochy stanovené podmienky funkčného využitia a spôsoby využitia funkčných plôch.

Viacpodlažná zástavba obytného územia (101)

podmienky funkčného využitia plôch

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

spôsobu využitia funkčných plôch

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

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

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

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

neprípustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- ČSPH s umyvárnou 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

- parking garáže 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 rastlome 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.

Z pohľadu súčasného funkčného a prevádzkového využívania riešeného územia zóny je potrebné k riešeniu jednotlivým funkčným súčastí zóny pristupovať diferencovane, rozvoj v zóne riešiť podľa koncepčného prehodnotenia, doplnenia a spodrobnenia funkčného využitia jej plôch, so snahou o zachovanie existujúcej zelene a športových plôch pre deti a dospelých a doplnenie verejných priestorov a priestranstiev, a tiež vytvorenie nových plôch a 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 podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, za funkčne a priestorovo stabilizované územie, vzhľadom na súčasný stav existujúcej funkčno-prevádzkovej i hmotovo-priestorovej štruktúry v území. Táto konštatácia je z hľadiska riešenia zonálnej podrobnosti spochybniteľná, a bolo by vhodné sa touto problematikou zaoberať v následnej aktualizácii.

B.5.1. RIEŠENIE BÝVANIA V ÚZEMÍ

Vo východnej časti riešenej zóny Štrkovecké jazero sa v rámci RÚ nachádza iba 1 sekciový bytový dom 4-podlažný situovaný na zvýšenej obytnej terase voči jazero. 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 nej časti zónyže 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 B riešenia zóny Štrkovecké jazero, tento zámer akceptuje s obmedzeniami podlažnosti čím sa zníži navrhovaný počet obyvateľov na cca 130 obyvateľov.

Návrh polyfunkčného objektu v severnej časti zóny uvažuje s počtom 92 nových obyvateľov v 28 b.j.

Celkovo by tak v riešenej zóne bývalo 694 obyvateľov.

Riešenie bývania v zóne Štrkoveckého jazera však nie je a nemôže byť prioritným problémom.

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 zástavba riešeného je podľa ÚPN hl. mesta sú považované za stabilizované čo sa pri zonálnom spodrobnení problematiky javí nie celkom opodstatnené.

Riešené územie neobsahuje žiadnu základnú občiansku vybavenosť.

Z hľadiska zastúpenia **občianskej vybavenosti** ide o **komerčnú vybavenosť**, verejné stravovanie a občerstvenie a zariadenia pre šport a voľný čas.

Existujúce zariadenia:

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

Vo výhľadovom období nie je detailne známe druhové zastúpenie navrhovanej občianskej vybavenosti, ale je zrejmé že nové zariadenia občianskej vybavenosti budú zabudované v polyfunkčných objektoch.

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

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

V rámci tohto nadradeného komunikačného systému sú situované na seba vertikálne naväzujúce riešené 3 zóny. Sú situované vertikálne pozdĺž Bajkalskej ul., s horným ukončením na Trnavskej ul., a spodným ukončením na Gagarinovej ul. Treba mať na zreteli aj severný kontakt mestskej časti Ružinov s mestskou časťou Nové mesto, ktoré väzby sa nedajú pri podrobnejších riešeniach ignorovať.



V neposlednom rade treba akceptovať rezervu dopravného koridoru výhľadového nosného systému koľajovej MHD v meste. Výhľadovým druhom MHD mesta bude nový nosný systém koľajovej dopravy, vyplývajúci zo schválenej dokumentácie ÚPN hl. mesta SR Bratislavy. Riešeného územia sa dotýka jeho trasa B vedená z Petržalskej radiály cez Centrum hl. mesta BA (s dvomi prestupovými stanicami na budúcu trasu A – Kamenné námestie a Trnavské mýto), s pokračovaním podĺž Ružinovskej radiály s trasovaním po jej južnej strane Ružinovskej ulice a s predpokladaným ukončením na letisku M.R. Štefánika. Koncept

návrhu riešenia zóny Bajkalská roh rezervuje pre predmetnú výhľadovú trasu nosného systému koľajovej MHD po severnom okraji riešeného územia zóny, v šírke cca 20,0 m od okraja komunikácie dovnútra zóny.

Širšie súvislosti v rámci územia MČ Ružinov

Širšie dopravné väzby a vzťahy riešeného územia zóny Štrkovecké jazero určuje poloha v zovretí vyťaženej zbernej komunikácií Bajkalskej ul. vo funkčnej triede B1 MZ 24,5/50 a Ružinovskej ul. s koľajovou MHD, vo funkčnej triede B2 MZE 32/50 a Drieňovej ul. vo funkčnej triede C1 MO 8,5/50.

V riešení územného plánu zóny Štrkovecké jazero je potrebné v širších vzťahoch vychádzať z požiadaviek logicky vyplývajúcich z ÚPP a ÚPD celomestského významu a je potrebné preukázať zapojenie riešeného zonálneho územia do širších územných 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 prietahom 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. Záťažovú 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 záťažové 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 koncepcných 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.

Celkovo je konceptom návrhu riešenia zóny vo variante B, v rámci celej predmetnej zóny jazera, vytvorených cca 358 G parkovacích miest v garážach a 70 P miest na teréne, v jestvujúcich individuálnych radových 77 garážach, čo je pre pohyb v tejto zóne veľmi podhodnotené. Preto koncept riešenia navrhuje skapacitniť priestory pre statickú dopravu v rámci nových stavebných objektov, rozšírením podzemného parkovania najmä v lokalite zámeru „Monte Verde“ o min. ďalších 100 miest.

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 nadúrovňového prechodu pre chodcov, pešej lávky, medzi zónami Bajkalská roh a zónou Štrkovecké jazero,
- Koncept riešenia zóny dopĺňa sieť hlavných cyklistických trás o cyklotrasy lokálne s prepojením na celomestské cyklotrasy vedené po Bajkalskej a Ružinovskej ul,
- Koncept riešenia zóny dopĺňa pešie trasy a chodníky v prepojeniach na existujúce obvodové trasy a chodníky a na vytvorené nové verejné priestory v riešených zónach a v širších súvislostiach na priľahlé územie. Predpokladá sa úprava ich šírkového usporiadanie v zmysle STN 73 6110/Z1,
- dopravné napojenia navrhnutých priestorov a objektov navrhuje koncept riešenia v súlade s STN 73 6110/Z1 a STN 73 6102,
- Požadovaná analýza priepustnosti križovatiek v danej lokalite z pohľadu dopravných vzťahov sa vykoná pre výsledný návrh riešenia vzhľadom na variantnosť konceptov, a vykoná sa na predpokladaný nárast dopravy vyvolaný prijatou urbanistickou štruktúrou,
- v uvedenom kapacitnom posúdení bude zohľadnené súčasné dopravné zaťaženie a nárast dopravy vyvolaný novou urbanizáciou riešeného územia,
- koncepcia riešenia zóny akceptuje výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., ktoré je stanovené

ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny letiska a ochranným pásmom vodorovnej roviny radaru s výškovým obmedzením 172 m.n.m. Bpv. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulatívom podlažnosti pre nové stavebné objekty.

- V návrhu nových objektov je splnený predpoklad riešenia parkovacích potrieb zásadne na vlastných pozemkoch.

Zaťaženie automobilovej dopravy

na prieťahoch ciest cez riešenú zónu sú zaznamenávané značné intenzity AD

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

Celkové dopravné zaťaženie v rokoch 2000 až 2010 vzrástlo o 10 - 15 %. V období rokov 2011 až 2014 o ďalších 10 %. Zaťaženia budú pre výslenný 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 stavebný objekt. Vnútrotný priestor zóny Štrkoveckého jazera je v zásade bez dopravnej obsluhy. Pohotovostnú obsluhu územia dostatočne zabezpečia pešie línie a verejné priestory. Automobilová je zachytená v zásade po obvode tohto územia, čo je jednoznačne správne.

Mestská hromadná doprava

Mestská hromadná doprava autobusová je trasovaná po Bajkalskej ul. 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 odstavňá koľaj v dĺžke cca 40,0 m.

V riešenom území zóny sa nenachádza žiadna autobusová zástávka MHD a v budúcnosti, pri uvažovanom plnom využití riešených zón bude pravdepodobne potrebné realizovať na Ružinovskej autobusovú zástávku MHD.

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 B, koncept návrhu riešenia zóny navrhuje akceptovať objekt Monte Verde s úpravami a požiadavkou o skapacitnenie podzemnej garáže aj pre potreby návštevníkov o cca 100 miest.

Celkovo je konceptom návrhu riešenia zóny vo variante B, v rámci celej predmetnej zóny jazera, vytvorených cca 358 G parkovacích miest v garážach a 70 P miest na teréne, v jestvujúcich individuálnych radových 77 garážach, je pre pohyb v tejto zóne veľmi podhodnotený. Preto koncept riešenia navrhuje skapacitniť priestory pre statickú dopravu v rámci nových stavebných objektov, rozšírením podzemného parkovania najmä v lokalite zámeru „Monte Verde“ o min. ďalších 100 miest.

Pri vstupnej zóne do vytvoreného verejného priestoru od Sabinovskej ul. je vytvorených 35 P parkovacích miest na teréne.

Pešia doprava

Koncept pešej prevádzky riešenej zóny vo variante B je postavený na snahe prevádzkového a štrukturálneho prepojenia riešenej zóny Štrkoveckého jazera predovšetkým s kontaktnými zónami v južnej a severnej návaznosti. Prepojenie s riešenou štruktúrou južnej zóny „Bajkalská roh“ je navrhnuté realizovať cez dva nové prechody pre chodcov. Prvý prechod je navrhnutý ako nadúrovňový, má charakteru pešej lávky a je situovaný vľavo, v mieste vstupu do zóny cez Areál hier Radosť, v blízkosti mimoúrovňovej štvorlístkovej križovatky Ružinovská - Bajkalská. Druhý navrhovaný prechod úrovňový prechod pre peších a cyklistov je úrovňový, situovaný v mieste pravého vstupu do zóny okolo jestvujúcich radových garáží. 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 ukončením parkoviska pred Billou.

Úrovňový prechod pre peších cez Ružinovskú ulicu, vyúsťuje na existujúce chodníky po oboch stranách Ružinovskej ul, mimoúrovňová lávka pokračuje cez priečny peší ťah ku voľnočasovým aktivitám navrhovaných v zóne Bajkalská roh. Koncept návrhu riešenia nových peších prepojení do zóny Štrkoveckého jazera, predpokladá oživiť touto novou pešou dopravnou obsluhou aj východnú časť priestoru zóny, ktorá je v súčasnosti málo využívaná a nedisponuje žiadnymi impulzami pre jej aktivizovanie a voľnočasové využívanie.

Pešia prevádzka v zóne je zabezpečená dvomi vstupmi do územia v smere od Ružinovskej ul. a dvomi vstupmi od Drieňovej ul. a dvomi vstupmi od Ružinovskej ul. Pozdĺž Drieňovej aj Ružinovskej sú vybudované chodníky v šírke 2,0 m na ktoré vyúsťuje peší pohyb z riešených zón. 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 ukončením parkoviska pred Billou.

Pre celkovú koncepciu pešej prevádzky je dôležitou skutočnosťou vytváranie verejných priestorov a priestranstiev ktoré uvoľnia tento pohyb v zonálnych ťažiskách.

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/

B ý v a n i e:

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

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/

B ý v a n i e:

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

OV, administratíva a šport:

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

20 zam.	x	300 l/zam.d	=	6 000 l/d
1500 zam.	x	60 l/zam.d	=	90 000 l/d
400 návšt.	x	5 l/os.d	=	2 000 l/d
			Q_p	= 229 400 l/d = 2,6 l/s
$Q_m = Q_p \times k_d$		= 2,0 x 1,4	=	3,6 l/s
$Q_h = Q_m \times k_h$		= 3,2 x 1,8	=	6,5 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 $Q_{24} = 2,8$ l/s
najväčší prietok splaškových vôd $Q_{h, \max} = Q_{24} \times k_{h, \max} = 2,8 \times 3,0 = 8,4$ l/s

Variant B

priemerný denný prietok splaškových vôd $Q_{24} = 2,6$ l/s
najväčší prietok splaškových vôd $Q_{h, \max} = Q_{24} \times k_{h, \max} = 2,6 \times 3,0 = 7,8$ 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 jestvujúcej siete NN siete. Pre objekt „Hotel Junior“ (rekonštrukcia a prístavba) a pre príľahlé 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 jestvujúcej 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, nevylučujeme spresnenie lokalizácie resp. určenie prevedenia navrhovaných staníc VN/NN a aj pripojovacieho vedenia VN podľa podmienok, ktoré môže spresniť prevádzkovateľ siete.

ochranné pásma

Podľa Zákona o energetike č.251/2012

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

a/ od 1 kV do 35 kV vrátane

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

b/ od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m

c/ od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m

d/ od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m

e/ nad 400 kV 35 m.

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

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

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

b/ 3m pri napätí nad 110 kV.

Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia

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

b/ s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
b/ s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

ZÁSOBOVANIE PLYNOM

Súčasný stav

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

Návrh riešenia

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

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

Potreba plynu pre administratívu, občiansku vybavenosť a objekty pre športu je vypočítaná z potreby tepla. U vykurovacích zariadení uvažujeme s účinnosťou kotlov 0,95 a výhrevnosťou plynu 33,4 MJ/m³. Ročná potreba plynu je vypočítaná v zmysle horeuvedenej smernice SPP, a.s., kde uvažujeme s potrebou plynu pre bytovú jednotku v množstve 2 600 m³/rok.

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

Výpočet potreby plynu

Variant A

max. potreba plynu

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

ročná potreba plynu

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

Variant B

max. potreba plynu

$$\text{OV} \quad 5\,557,5 \text{ kWh} \times 3,6/33,4 \times 0,95 = 630,5 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$\text{bývanie} \quad 199 \text{ b.j.} \times 1,0 = 199,0 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$\text{malometr. byty} \quad 18 \times 0,8 = 14,4 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$\text{celková max. potreba plynu} \quad 843,9 \text{ m}^3/\text{hod}$$

ročná potreba plynu

$$\text{OV} \quad 630,5 \times 202 \times 12 \times 0,6 = 916\,999,2 \text{ m}^3/\text{rok}$$

$$\text{bývanie} \quad 209 \times 2600 = 543\,400,0 \text{ m}^3/\text{rok}$$

$$\text{celková ročná. potreba plynu} \quad Q_r = 1\,460\,399,2 \text{ m}^3/\text{hod}$$

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

Zóna Štrkovecké jazero

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

Ochranné a bezpečnostné pásma

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

Ochranné pásmo podľa § 79

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa

Bezpečnostné pásmo podľa § 80

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

ZÁSOBOVANIE TEPLOM

Súčasný stav

Riešené územie je prakticky zastavané. V smere juh - sever ním prechádza hlavné rozvodné horúcovodné potrubie napojené na centálne zdroje tepla Bratislava východ. Pri Bratislavskom teplárenskom závode južne od riešeného územia sú horúcovodné rozvody tepla zaústené do Zozvodného uzla tepla (RÚT), situovaného na južnom okraji riešeného územia. Z tohto uzla je horúcovod trasovaný cez územie Bajkalská-roh, kde je potrubie uložené v priechodnom kanáli. Pozdĺž Ružinovskej ulice a západne od Štrkoveckého jazera horúcovodné trasy pokračujú v neprechodných kanáloch. Profily potrubí horúcej a vratnej vody sú priemerov 2 x DN 500 mm, ich tepelné izolácie sú profilov 800 mm. Ostatné trasy horúcovodov sú menších profilov, situované v jestvujúcich koridoroch komunikácií. Objekty v

riešenej lokalite sú v značnom rozsahu zásobované teplom a teplou úžitkovou vodou (TÚV) z týchto horúcovodných rozvodov pomocou odovzdávacích staníc tepla (OST) a teplovodných prípojok k jednotlivým objektom. V území sú aj objekty zásobované z decentralizovaných zdrojov, vlastnými blokovými a domovými kotolňami na spaľovanie zemného plynu.

Návrh riešenia

Potreba tepla

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

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

Ročná potreba tepla

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

Variant B

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

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

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

Ročná potreba tepla

$$Q_r = 5\,557,5 \times 202 \times 2 \times 0,6 + 209 \times 2\,800 \times 12 \times 0,6 = 8\,082\,828 + 585\,200 \text{ kWh/r} = 8\,668\,0 \text{ MWh/r}$$

Zóna Štrkovecké jazero

Riešenú zónu navrhujeme zásobovať teplom podľa požiadaviek budúcich investorov a to z horúcovodných rozvodov napojených na centrálné zdroje tepla pomocou OST resp. samostatnými kotolňami na zemný plyn. V menšom rozsahu je možné riešiť vykurovanie objektov alternatívnymi zdrojmi tepla t.j. spaľovaním biomasy, el. energiou, prípadne pre ohrev vody je možné použiť tiež slnečné kolektory. 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 pásma 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 Bratislava – 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 voľných plochách zóny nachádza náletová zeleň, bez výraznejších parkových alebo sadovníckych úprav. Preto ani nemožno hovoriť o existencii udržiavaných verejných parkov.

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

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

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

Stromové porasty s rôznou kvalitou a vzrastom lemujú nábrežie jazera. Väčšinu územia zóny tvorí neudržiavaný trávnatý porast.

V východnej časti zóny sa v súčasnosti nachádza na spevnenej ploche trojuholníkového parkoviska na teréne nachádza 25 stromov, z ktorých väčšina vykazuje v zmysle sadovníckeho hodnotenia rôzne poškodenia. Druhové zastúpenie týchto stromov je acer mliečny /acer platanoides/ a javor horský /acer pseudoplatanos/.

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 **I21**, 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 **I22** 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.

Návrh ucelených parkových útvarov je riešený v súlade s požiadavkou posilnenia ekológie a doplnenie zelene. Celkový zámer ozelenenia dopĺňa ešte predpoklad doplnenia zelene okolo vodnej plochy, stromoradií pri peších trasách a v línii cyklotrás 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.

Obnovu a proces ozdravenia potrebuje aj súčasný areál Minigolfu situovaný v západnej náročnej polohe zóny /RC-01/. Rekonštrukcia a prestavba tohto zeleného areálu označeného vo výkrese zelene /Z1/, je vzhľadom na jeho súčasný ekologický aj technický stav viac ako aktuálna. Z pohľadu zhodnotenia ekologickej kvality a tohto „zeleného“ priestoru, treba konštatovať že obsahuje zaujímavú skladbu vzrastlých drevín, ale z úrovne parkovej a sadovníckej hodnoty, je obsah prestárly, schátralý a neudržiavaný. Navrhuje sa preto realizovať odborné ozdravenie vzrastlých stromov a vegetácie, a revitalizáciou parku dosiahnuť charakter arboreta. Vzniknutý verejný park, tématicky približený charakteru arboreta, bude v danom prostredí výnimočným oddychovým prostredím s posilnením exteriérových aktivít /napr. čítárne v exteriéri, občerstvenie v letnej záhrade, prípadne novými hrami v exteriéri parku/, a prispeje aj k posilneniu ekológie v predmetnej zóne. Pre rekonštrukciu areálu je potrebné zabezpečiť projekt sadovníckych a parkových úprav.

Úpravu si žiada aj kompaktná zeleň označená vo výkrese zelene /Z2/, so stanoveným funkčným kódom /1110/ ako plocha stabilizovaná situovaná na východnom nároží riešeného územia. Tvorí dôležitý vstupný priestor do východnej časti územia riešenej zóny, ktoré je v súčasnosti málo využívané.

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 predovšetkým plynulý peší okruh okolo jazera, viažúci na seba jednotlivé urbanizované priestory na západnej, severnej a východnej strane.

B.5.7. RIEŠENIE POŽIADAVIEK NA OCHRANU OBYVATEĽSTVA

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

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

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

infraštruktúry) a v zariadeniach komerčnej vybavenosti (obchod a služby) s kapacitou nad 50 osôb. Kolektívna ochrana obyvateľstva riešeného územia zóny bude riešená prostredníctvom využitia existujúceho a navrhovaného stavebného fondu, v rámci ktorého budú vybrané vhodné priestory s vhodnými podmienkami po stránke kapacitnej a v súlade s technickými požiadavkami pre jednoduché úkryty budované svojpomocou s uplatnením ochranného súčiniteľa $K_{0.50}$ s využitím tých ochranných vlastností, ktoré ich stavebné riešenie ponúka.

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

Hlavné zásady riešenia ukrytia obyvateľstva

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

Požiadavky na ukrytie obyvateľstva

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

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

Požiadavky na jednoduché úkryty budované svojpomocne (JUBS)

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

Požiadavky na zabezpečenie úloh civilnej ochrany obyvateľstva

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

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

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

- ukrytie obyvateľstva riešiť na 100 % v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocou,
- ukrytie zamestnancov právnických osôb aj fyzických osôb riešiť vlastnou starostlivosťou v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších

predpisov,

- budovanie zariadení CO riešiť v súčinnosti s odborom krízového riadenia ObÚ v Bratislave,
- v prípade príjmu evakuovaných osôb v čase vojny a vojnového stavu plánovať jednoduché úkryty budované svojpomocou aj pre tieto evakuované osoby s využitím priestorovej rezervy podľa uvedených technických parametrov,
- v Pláne ukrytia Mestskej časti Bratislava – Ružinov 1x ročne vykonávať všetky zmeny týkajúce sa nárastu alebo poklesu úkrytovej kapacity v Mestskej časti Bratislava – Ružinov,

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

- §§ 2, 3, 4, 6 a 19 zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- §§ 4, 5, 6 a 9 vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie 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 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.

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

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

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

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

renovácia urbanistickej štruktúry

- 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 kultúrne, historicky a ekologicky 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 Štrkovecké jazero, sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, v rámci ktorého je celé riešené územie považované za stabilizované. Pre stabilizované plochy riešeného územia 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 predpokladá nasledovné zásahy:

- 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:

VIACPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA (101)

podmienky funkčného využitia plôch

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

spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

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

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, 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 umývárňou 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 VOLNÝ 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,

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 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 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,
- ukludnené komunikácie,
- plochy , línie a zastávky MHD

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

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

záväzné regulatívy

- osi existujúcich mestských zberných komunikácií,
- osi existujúcich miestnych obslužných komunikácií,
- os existujúcej koľajovej MHD
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých hlavných dopravno-komunikačných vstupov do územia,
- navrhnuté ťažiskové trasy, línie a smery peších prepojení v území,
- navrhnuté cyklotrasy predstavujú koncepčne stanovené priestorové línie v existujúcich uličných priestoroch pre umiestnenie cyklistických trás, ale nepredstavujú presné situovanie, umiestnenie a riešenie cyklistických chodníkov a cyklistických ciest – konkrétne riešenie cyklistických trás, chodníkov a ciest bude predmetom podrobnejších prípravných, predprojektových a projektových dokumentácií,
- navrhnuté pevné stavebné čiary určené uličnou pôdorysnou stopou existujúcich budov,
- navrhnuté stavebné čiary vymedzujúce územie pre zastavanie regulovaného celku objektami – neprekročiteľné uličné hranice zástavby budov,
- navrhnuté hranice plôch zelene, pre ktoré je potrebné 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 navrhnujkej 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 výškou 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 pásmo 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, sú opísané v textovej časti v jej záväznej časti a vymedzené vo výkrese č. 7 – NÁVRH REGULÁCIE, funkčno-prevádzkovitého využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území, v mierke 1:1 000

REGULAČNÝ CELOK RC – 01

Názov funkčného využitia – AREÁL ARBORETA

Stabilizované územie – funkčný kód (401) - šport, telovýchova a voľný čas

Výmera územia 5.525 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie líniovej a plošnej zelene, špecifický celok verejnej zelene s využitím pre oddych, relax a voľný čas.

Je riešený v zmysle v súlade s prevládajúcim spôsobom využitia plôch voľný čas, a v súlade s prípustným využitím územia pre

- zeleň líniiovú a plošnú,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,

V súlade s doplnkovou funkciou v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť, a v areály neuvažuje s neprípustným funkčným využitím.

forma rozvoja územia

- rekonštrukcia, ozdravenie existujúcej zelene,
- doplnenie novej zelene
- nová výstavba obslužného pavilónu pre OV verejného stravovanie a občerstvenia

základné intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy
- terénne úpravy plochy

základný charakter, spôsob a druh novej výstavba

- samostatný, voľne stojaci pavilónový objekt

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha 625 m²

- index zastavaných plôchIZP 0,12

podlažná plocha 1.250 m²

- index podlažných plôch IPP 0,22

plocha zelene 4.800 m²

- koeficient zeleneKZ 0,86

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb 2 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 02

Názov funkčného využitia – lokalita HOTELA JUNIOR

Stabilizované územie – funkčný kód (201) - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

Výmera územia 12.741 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie ubytovacieho komplexu občianskej vybavenosti

Je riešený v zmysle v súlade s prevládajúcim využitím územia pre

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

V súlade s prípustným obsahom

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- pešie komunikácie a verejné priestory,

V súlade s doplnkovou funkciou v obmedzenom rozsahu

- v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu apartmánové bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

forma rozvoja územia

- rekonštrukcia, prestavba a dostavba existujúceho hotelového komplexu

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy
- terénne úpravy plochy nábrehia

charakter dostavby

- prístavba objektu s väzbou na pôvodnú stavbu
- dobudovanie objektu podzemnej garáže
- realizovanie parkoviska na teréne

návrh neprípustných spôsobov zásahov v území

- zástavba provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha3.872 m²

- index zastavaných plôchI_{ZP} 0,30

podlažná plocha 20.834 m²

- index podlažných plôch I_{PP} 2,27

plocha zelene 4.200 m²

- koeficient zeleneK_Z 0,05

maximálna nadzemná podlažnosť 8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 03

Názov funkčného využitia – VEREJNÝ PARK

Stabilizované územie – funkčný kód (1110) - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

Výmera územia 7.700 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru

Je riešený v zmysle v súlade s prevládajúcim využitím územia pre

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

V súlade s prípustným obsahom je v území prípustné umiestňovať najmä:

- vodné plochy,

V súlade s doplnkovou funkciou v obmedzenom rozsahu je prípustné v území umiestňovať

- pobytové lúky,
- náučné chodníky,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť, a v areály neuvažuje s neprípustným funkčným využitím

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

forma rozvoja územia

- rekonštrukcia a ozdravenie existujúcej zelene,
- doplnenie novej zelene

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy
- terénne úpravy plochy

návrh neprípustných spôsobov zásahov v území

- umiestnenie provizórnych objektov,
- umiestnenie dočasných objektov

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha 0,0 m²

- index zastavaných plôch IZP 0,0

podlažná plocha 0,0 m²

- index podlažných plôch IPP 0,0

plocha zelene 6.050 m²

- koeficient zelene KZ 0,78

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

REGULAČNÝ CELOK RC – 04

Názov funkčného využitia – AREÁL HIER RADOSTĚ

Stabilizované územie – funkčný kód (401) - šport, telovýchova a voľný čas

Výmera územia 13.875 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie areálového charakteru s využitím plôch pre voľný čas a šport, telesnú výchovu tvorené športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, slúžiacie športovým aktivitám vo voľnom čase, súčasťou územia je sú plochy líniovej a plošnej zelene,

v súlade s prevládajúcim spôsobom využitia

- kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času,
- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10 % z funkčnej plochy,

V súlade s prípustným využitím

- špecifické športové aktivity modelárskeho športu, zimných športov a iné,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zeleň líniiovú a plošnú,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť, a v areály neuvažuje s neprípustným funkčným využitím.

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

forma rozvoja územia

- rekonštrukcia a modernizácia prevádzok,
- doplnenie nových aktivít

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy
- terénne úpravy plochy

charakter, spôsob a druh zásahov

- permanentné premeny aktivít
- vylepšovanie stavebno-technického stavu zariadení a objektov OV

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha1.500 m²

- index zastavaných plôchIZP 0,10

podlažná plocha 1.500 m²

- index podlažných plôch IPP 0,10

plocha zelene3.800 m²

- koeficient zeleneKZ 0,27

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb 1 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 05

Názov funkčného využitia – JAZERO

Stabilizované územie – funkčný kód (901) - vodné plochy a toky parky, sadovnícke a

Výmera územia 64.288 m²

z toho voda: 55.084 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok s využitím na ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a najmä rekreačné účely a voľnočasové vyžitie.

Je riešený v zmysle v súlade s prevládajúcim využitím územia pre

- vodná plocha,
- vodné plochy a vodné toky ako výrazné krajinné prvky,

V súlade s prípustným obsahom je v území prípustné umiestňovať najmä:

- vodné športy a rekreácia
- plávajúce drobné zariadenia OV zakotvené
- prístavné pontóny
- prístavné móla
- zariadenia na chov rýb a rybárstvo
- parky,
- sadovnícka plošná a líniová zeleň,

V súlade s doplnkovou funkciou v obmedzenom rozsahu je prípustné v území umiestňovať

- nábrežie
- pobytové lúky,
- náučné chodníky,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť a v areály neuvažuje s neprípustným funkčným využitím

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha0,0 m²

- index zastavaných plôchIZP 0,00

podlažná plocha 0,0 m²

- index podlažných plôch IPP 0,00

plocha zelene 9.204 m²

- koeficient zeleneKZ 0,14

REGULAČNÝ CELOK RC – 06

Názov funkčného využitia – LOKALITA MONTE VERDE

Stabilizované územie – funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia

Výmera územia 11.500 m²

V zmysle podmienok funkčného využitia plôch ide o

– územie navrhované pre prislúchajúce nevyhnutné zariadenia prislúchajúce bývaniu a kontaktnému prostrediu – v súlade s významom a potrebami územia, stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie a garáže,

prevládajúcim spôsobu využitia funkčných plôch je

- viacpodlažné bytové domy,
- funkcie a nevyhnutné zariadenia prislúchajúce bývaniu a jeho kontaktnému prostrediu v súlade s významom a potrebami územia

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 dopravu a dopravnú obsluhu
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
 - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu,
 - zariadenia telovýchovy a voľného času,
 - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
 - zariadenia drobných prevádzok služieb,

území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

forma rozvoja územia

- nová výstavba objektu podzemnej garáže, garážového domu
- terénne úpravy

intervenčné zásahy

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

charakter, spôsob a druh zásahov ozdravovací proces a modernizácia prostredia

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha 6.096 m²

- index zastavaných plôch IZP 0,60

podlažná plocha 12.540 m²

- index podlažných plôch IPP 1,10

plocha zelene 2.500 m²

- koeficient zelene KZ 0,20

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb 8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 07

Názov funkčného využitia – ZELENÝ VAL

Stabilizované územie – funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia

Výmera územia 3.300 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie prislúchajúce k bývaniu, ako nevyhnutné zariadenia – v súlade

s významom a potrebami kontaktného územia, realizácie plôch zelene, terénne úpravy, pobytové voľnočasové plochy,

V súlade s prípustným využitím je v území prípustné umiestňovať najmä stavby a zariadenia zabezpečujúce ozdravenie, komplexnosť a obsluhu územia

- pešie komunikácie a verejné priestory,
- drobná architektúra a mobiliár,
- zeleň líniovú a plošnú,
- vodné plochy ako doplnková peších ťahov a plôch zelene,

forma rozvoja územia

- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov
ozdravovací proces a modernizácia prostredia

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha 300 m²

- index zastavaných plôch IZP 0,09

podlažná plocha 600 m²

- index podlažných plôch IPP 0,18

plocha zelene 2.800 m²

- koeficient zelene KZ 0,84

REGULAČNÝ CELOK RC – 08

Názov funkčného využitia – BYTOVÝ DOM

Stabilizované územie – funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia

Výmera územia 10.000 m²

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,
- 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,

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu,
- zariadenia telovýchovy a voľného času,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha 5.200 m²

- index zastavaných plôch IZP 0,52

podlažná plocha 14.200 m²

- index podlažných plôch IPP 1,42

plocha zelene 4.200 m²

- koeficient zelene KZ 0,42

- maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb 4 NP

B.9. CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

V riešenom území zóny Štrkovecké jazero nie sú v súčasnosti vyhlásené žiadne chránené časti krajiny.

V koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero nie sú navrhnuté žiadne chránené časti krajiny.

B.10. ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA

V koncepte návrhu riešenia zóny Štrkovecké jazero variant B, sú navrhnuté súvisiace zásahy do riešeného územia, súvisiaca asanácia hotela Junior a následná nová výstavba na uvoľnenom pozemku, stavba polyfunkčného objektu, ktoré vyžadujú a návrh etapizácie vecnej a časovej koordinácie. Preto návrh riešenia predpokladá zakotviť v zmysle časovej následnosti zásahov predtiahnuť asanáciu pred novou výstavbou v RC- 02.

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 – **nadúrovňový prechod pre peších, pešia lávka** 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 prevádzkovo nadväznej na pešiu lávku
- verejnoprospešná stavby č. 3 - **lokálna severo-južná cyklotrasa** vedená zo Sabinovskej
- verejnoprospešná stavba č. 4 – **vyčistenie jazera**

Po vyhodnotení variantných konceptov A a B riešení zóny a formulovaní obsahu výsledného návrhu riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero, budú odsúhlasené verejnoprospešné stavby a tieto budú 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 Štrkovecké jazero bol vypracovaný MČ Ružinov návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery územným rozhodnutím, ktorý doposiaľ nebol neschválený. Pre predmetnú zónu by vyhlásenie stavebnej uzávery malo význam z dôvodu doriešenia priorit v problematike rozhodovania o zámeroch v RC – 02, RC – 06 a RC – 07.

C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

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

V koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero – 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 Štrkovecké jazero – 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 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 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 pomocou uvádzania záväzných indexov miery využitia jednotlivých území regulovaných celkov,

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

renovácia urbanistickej štruktúry

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

kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

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

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

rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby

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

prestavba urbanistickej štruktúry

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

zachovanie hodnotnej prírodnej a ozelenenej štruktúry

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

rekonštrukcia a obnova prírodnej a ozelenenej štruktúry

- proces rekonštrukcie a obnovy čiastočne alebo úplne znehodnotenej neurbanizovanej a nezastavanej, prírodnej a ozelenenej štruktúry,
- cieľom intervencie je ochrana zachovaných hodnotných prvkov prírodnej a ozelenenej

štruktúry, rekonštrukcia a premena znehodnotenej prírodnej a ozelenenej štruktúry, realizácia kvalitatívne a kvantitatívne nových prvkov prírodnej a ozelenenej štruktúry,

- prostriedkom intervencie je dôsledná ochrana a dôsledné rešpektovanie dominantnosti zachovaných hodnotných prvkov prírodnej a ozelenenej štruktúry s následnou premenou neurbanizovanej a nezastavanej štruktúry, resp. s realizáciou nových štruktúrnych prvkov v kvalitatívnom rámci pôvodnej prírodnej a ozelenenej štruktúry,

tvorba novej prírodnej a ozelenenej štruktúry

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

základný charakter, spôsob a druh zástavby regulovaných celkov

• kompaktná radová zástavba

- zástavba vytvárajúca a vymedzujúca ohraničený verejný ulicový priestor s 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 bylinná etáž) a je založená na priamom susedstve, resp. na bezprostrednej vzťahovej závislosti jednotlivých štruktúrnych prvkov zelene,
- priestorová štruktúra plošnej zelene je tvorená súvislými zatrávnenými plochami s ucelenými zoskupeniami stromovej a 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 Štrkovecké jazero, sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, v rámci ktorého je celé riešené územie považované za stabilizované

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

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

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 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 Štrkovecké jazero 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 člení 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:

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 funkcií územia,

spôsobu využitia funkčných plôch

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy,

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä:

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

- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov,

- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

prípustné v obmedzenom rozsahu

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu,

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu,

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

neprípustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

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 záväznú hlavnú funkčnú zložku, ktorá je potrebné prioritne lokalizovať na zastavaných, zastaviteľných a nezastaviteľných pozemkoch a plochách v území,

- vymedzuje doplňujúce funkčné využitie územia, špecifikuje smerné funkčné zložky

ktoré je možné v území lokalizovať v prípustnom obmedzenom rozsahu ako doplnkové funkčné zložky k hlavným, prevládajúcim a základným funkčným zložkám,

- stanovuje neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia, stanovuje neprípustné funkcie, lokalizácia ktorých je na pozemkoch a plochách v území nevhodná a ktoré budú, ak sú v území lokalizované a situované, vyžadovať postupnú zmenu funkčného využitia alebo vymiestnenie z územia.

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

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

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

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

- hranice riešeného územia,
- hranice regulačných celkov (RÚ),
- hranice regulovaných územno-funkčných jednotiek (blokov) a ich označenie,
- rezerva koridoru pre výhľadový nosný systém koľajovej MHD v Bratislave

záväzná regulatívy

- osi existujúcich mestských zberných komunikácií,
- osi existujúcich miestnych obslužných komunikácií,
- os existujúcej koľajovej MHD
- lokalizácia existujúcich a navrhnutých hlavných dopravno-komunikačných vstupov do územia,
- navrhnuté ťažiskové trasy, línie a smery peších prepojení v území,
- navrhnuté cyklotrasy

- navrhnuté cyklotrasy predstavujú koncepčne stanovené priestorové línie v existujúcich uličných priestoroch pre umiestnenie cyklistických trás, ale nepredstavujú presné situovanie, umiestnenie a riešenie cyklistických chodníkov a cyklistických ciest – konkrétne riešenie cyklistických trás, chodníkov a ciest bude predmetom podrobnejších prípravných, predprojektových a projektových dokumentácií,
- navrhnuté pevné stavebné čiary určené uličnou pôdorysnou stopou existujúcich budov,
- navrhnuté stavebné čiary vymedzujúce územie pre zastavanie regulovaného celku objektami – neprekročiteľné uličné hranice zástavby budov,
- navrhnuté hranice plôch zelene, pre ktoré je potrebné obstarat' a spracovať projekty sadových a parkových úprav,
- navrhnuté hranice území s hodnotnou urbanisticko-architektonickou štruktúrou s potenciálom rešpektovania a zachovania
- navrhnutá stabilizácia hodnotných prvkov hmotovo-priestorovej a funkčno-prevádzkovej štruktúry s potenciálom rešpektovania a zachovania
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj plôch verejnej zelene,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj voľných plôch pre šport a telovýchovu (športoviská, športové ihriská a pod.),
- nezastaviteľné územia pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj voľných plôch pre rekreáciu, oddych, zotavenie a voľný čas (detské ihriská a pod.),
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu komunikačných prepojení,
- nezastaviteľné územia pre zachovanie a stabilizáciu verejných peších priestranstiev,
- navrhnuté existujúce objekty určené na dožitie bez možnosti dostavby, prestavby a rekonštrukcie,

• smerné regulatívy

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

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

- nad výšku 172 m. n.m. B.p.v. je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho letovo-prevádzkového posúdenia a súhlasu Leteckého úradu SR, Zároveň, v zmysle § 28 ods. 3 a § 30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, je Letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach
- ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava,
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných

zariadení, najmä zariadenia premyslených podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písmeno c),

• zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d)

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

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

REGULAČNÝ CELOK RC – 01

Názov funkčného využitia – AREÁL ARBORETA

Stabilizované územie – funkčný kód (401) - šport, telovýchova a voľný čas

Výmera územia 5.525 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie líniovej a plošnej zelene, špecifický celok verejnej zelene s využitím pre oddych, relax a voľný čas.

Je riešený v zmysle v súlade s prevládajúcim spôsobom využitia plôch voľný čas, a v súlade s prípustným využitím územia pre

- zeleň líniiovú a plošnú,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,

V súlade s doplnkovou funkciou v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročí 10 % z funkčnej plochy,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť, a v areály neuvažuje s neprípustným funkčným využitím.

forma rozvoja územia

- rekonštrukcia, ozdravenie existujúcej zelene,
- doplnenie novej zelene
- nová výstavba obslužného pavilónu pre OV verejného stravovanie a občerstvenia

základné intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy
- terénne úpravy plochy

základný charakter, spôsob a druh novej výstavby

- samostatný, voľne stojaci pavilónový objekt

návrh neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,

- zástavba dočasných objektov

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha 625 m²

- index zastavaných plôchIZP 0,12

podlažná plocha 1.250 m²

- index podlažných plôch IPP 0,22

plocha zelene 4.800 m²

- koeficient zeleneKZ 0,86

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb 2 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 02

Názov funkčného využitia – lokalita HOTELA JUNIOR

Stabilizované územie – funkčný kód (201) - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

Výmera územia 12.741 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie ubytovacieho komplexu občianskej vybavenosti

Je riešený v zmysle v súlade v súlade s prevládajúcim využitím územia pre

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

V súlade s prípustným obsahom

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- pešie komunikácie a verejné priestory,

V súlade s doplnkovou funkciou v obmedzenom rozsahu

- v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu apartmánové bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

forma rozvoja územia

- rekonštrukcia, prestavba a dostavba existujúceho hotelového komplexu

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy
- terénne úpravy plochy nábrežia

charakter dostavby

- prístavba objektu s väzbou na pôvodnú stavbu
- dobudovanie objektu podzemnej garáže
- realizovanie parkoviska na teréne

návrh neprípustných spôsobov zásahov v území

- zástavba provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

- zastavaná plocha3.872 m²
- index zastavaných plôchI ZP 0,30
- podlažná plocha 20.834 m²
- index podlažných plôch IPP 2,27
- plocha zelene 4.200 m²
- koeficient zeleneKZ 0,05
- maximálna nadzemná podlažnosť 8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 03

Názov funkčného využitia – VEREJNÝ PARK

Stabilizované územie – funkčný kód (1110) - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

Výmera územia 7.700 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru

Je riešený v zmysle v súlade s prevládajúcim využitím územia pre

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

V súlade s prípustným obsahom je v území prípustné umiestňovať najmä:

- vodné plochy,

V súlade s doplnkovou funkciou v obmedzenom rozsahu je prípustné v území umiestňovať

- pobytové lúky,
- náučné chodníky,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť, a v areály neuvažuje s neprípustným funkčným využitím

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

forma rozvoja územia

- rekonštrukcia a ozdravenie existujúcej zelene,
- doplnenie novej zelene

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy
- terénne úpravy plochy

návrh neprípustných spôsobov zásahov v území

- umiestnenie provizórnych objektov,
- umiestnenie dočasných objektov

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

- zastavaná plocha 0,0 m²
- index zastavaných plôch IZP 0,0
- podlažná plocha 0,0 m²
- index podlažných plôch IPP 0,0
- plocha zelene 6.050 m²
- koeficient zelene KZ 0,78

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

REGULAČNÝ CELOK RC – 04

Názov funkčného využitia – AREÁL HIER RADOSTĚ

Stabilizované územie – funkčný kód (401) - šport, telovýchova a voľný čas

Výmera územia 13.875 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie areálového charakteru s využitím plôch pre voľný čas a šport, telesnú výchovu tvorené športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, slúžiacie športovým aktivitám vo voľnom čase, súčasťou územia je sú plochy líniovej a plošnej zelene,

v súlade s prevládajúcim spôsobom využitia

- kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času,
- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10 % z funkčnej plochy,

V súlade s prípustným využitím

- špecifické športové aktivity modelárskeho športu, zimných športov a iné,
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene,
- zeleň líniovú a plošnú,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pešie komunikácie a verejné priestory,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť, a v areály neuvažuje s neprípustným funkčným využitím.

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

forma rozvoja územia

- rekonštrukcia a modernizácia prevádzok,
- doplnenie nových aktivít

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy
- terénne úpravy plochy

charakter, spôsob a druh zásahov

- permanentné premeny aktivít
- vylepšovanie stavebno-technického stavu zariadení a objektov OV

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

- zastavaná plocha 1.500 m²
- index zastavaných plôch IZP 0,10
- podlažná plocha 1.500 m²

- index podlažných plôch IPP 0,10
plocha zelene3.800 m²
- koeficient zeleneKZ 0,27

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb 1 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 05

Názov funkčného využitia – JAZERO

Stabilizované územie – funkčný kód (901) - vodné plochy a toky parky, sadovnícke a

Výmera územia 64.288 m²

z toho voda: 55.084 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok s využitím na ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a najmä rekreačné účely a voľnočasové vyžitie.

Je riešený v zmysle v súlade s prevládajúcim využitím územia pre

- vodná plocha,
- vodné plochy a vodné toky ako výrazné krajinné prvky,

V súlade s prípustným obsahom je v území prípustné umiestňovať najmä:

- vodné športy a rekreácia
- plávajúce drobné zariadenia OV zakotvené
- prístavné pontóny
- prístavné móla
- zariadenia na chov rýb a rybárstvo
- parky,
- sadovnícka plošná a líniová zeleň,

V súlade s doplnkovou funkciou v obmedzenom rozsahu je prípustné v území umiestňovať

- nábrežie
- pobytové lúky,
- náučné chodníky,

Koncept návrhu riešenia akceptuje stanovenú funkčnú neprípustnosť a v areály neuvažuje s neprípustným funkčným využitím

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha0,0 m²

- index zastavaných plôchIZP 0,00
podlažná plocha 0,0 m²
- index podlažných plôch IPP 0,00
plocha zelene 9.204 m²
- koeficient zeleneKZ 0,14

REGULAČNÝ CELOK RC – 06

Názov funkčného využitia – LOKALITA MONTE VERDE

Stabilizované územie – funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia

Výmera územia 11.500 m²

V zmysle podmienok funkčného využitia plôch ide o

– územie navrhované pre prislúchajúce nevyhnutné zariadenia prislúchajúce bývaniu a kontaktnému prostrediu – v súlade s významom a potrebami územia, stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie a garáže,

prevládajúcim spôsobu využitia funkčných plôch je

- viacpodlažné bytové domy,
- funkcie a nevyhnutné zariadenia prislúchajúce bývaniu a jeho kontaktnému prostrediu v súlade s významom a potrebami územia

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

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu,
- zariadenia telovýchovy a voľného času,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,

území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

forma rozvoja územia

- nová výstavba objektu podzemnej garáže, garážového domu
- terénne úpravy

intervenčné zásahy

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

charakter, spôsob a druh zásahov

ozdravovací proces a modernizácia prostredia

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha 6.096 m²

- index zastavaných plôch IZP 0,60

podlažná plocha 12.540 m²

- index podlažných plôch IPP 1,10

plocha zelene 2.500 m²

- koeficient zelene KZ 0,20

maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb 8 NP

REGULAČNÝ CELOK RC – 07

Názov funkčného využitia – **ZELEŇÝ VAL**

Stabilizované územie – funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia

Výmera územia 3.300 m²

V zmysle stanovených podmienok funkčného využitia plôch koncept návrhu riešenia zóny rieši tento celok ako územie prislúchajúce k bývaniu, ako nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami kontaktného územia, realizácie plôch zelene, terénne úpravy, pobytové voľnočasové plochy,

V súlade s prípustným využitím je v území prípustné umiestňovať najmä stavby a zariadenia zabezpečujúce ozdravenie, komplexnosť a obsluhu územia

- pešie komunikácie a verejné priestory,
- drobná architektúra a mobiliár,
- zeleň líniovú a plošnú,
- vodné plochy ako doplnková peších ťahov a plôch zelene,

forma rozvoja územia

- terénne úpravy

intervenčné zásahy

- parkové a sadovnícke úpravy

charakter, spôsob a druh zásahov

ozdravovací proces a modernizácia prostredia

návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha 300 m²

- index zastavaných plôch IZP 0,09

podlažná plocha 600 m²

- index podlažných plôch IPP 0,18

plocha zelene 2.800 m²

- koeficient zelene KZ 0,84

REGULAČNÝ CELOK RC – 08

Názov funkčného využitia – **BYTOVÝ DOM**

Stabilizované územie – funkčný kód (101) - viacpodlažná zástavba obytného územia

Výmera územia 10.000 m²

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,
- 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,

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu,
- zariadenia telovýchovy a voľného času,
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu,

- zariadenia drobných prevádzok služieb, v území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- zariadenia s negatívnymi účinkami
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, návrh regulácie intenzity využitia územia /dosahované indexy/

zastavaná plocha 5.200 m²

- index zastavaných plôch IZP 0,52

podlažná plocha 14.200 m²

- index podlažných plôch IPP 1,42

plocha zelene 4.200 m²

- koeficient zelene KZ 0,42

- maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb 4 NP

C.2. REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešené územie zóny Štrkovecké jazero 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 Štrkovecké jazero 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 Štrkovecké jazero 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 Štrkovecké jazero, musia spĺňať ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, s dôrazom na § 47 až § 53, ktoré stanovujú všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb.

Všetky pozemné stavby musia byť navrhnuté a uskutočnené v súlade s § 43d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov – základné požiadavky na stavby, ako aj v súlade s § 43e – všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

C.5. REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Mestská časť Bratislava – Ružinov a jej organická územná súčasť, Štrkovecké jazero predstavuje súčasť súvisle urbanizovaných a zastavaných území mesta Bratislavy, ale zároveň predstavuje špecifický urbanistický celok mestského jazera ho organizmu.

Takmer celé riešené územie zóny je v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, považované za 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 územia 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 Štrkovecké jazero, si nevyžaduje v záujme racionalizácie a harmonizácie hmotovo-priestorového usporiadania a funkčno-prevádzkového využívania územia, vykonanie nutných úprav – scelenia a delenia existujúcich pozemkov.

C.8. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÉ UZÁVERY A VYKONANIE ASANÁCIÍ

Na verejnoprospešné stavby navrhnuté a vymedzené v koncepte návrhu riešenia územného plánu zóny Bajkalská 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, budú odsúhlasené verejnoprospešné stavby v etape spracovania výsledného návrhu riešenia ÚPN-Z predmetnej zóny. identifikované na pozemky, podľa parcelných čísiel uvedených v registri C, katastra nehnuteľností.

Pre územie zóny bol vypracovaný MČ Ružinov návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery územným rozhodnutím, ktorý doposiaľ nebol neschválený. Nakoľko však medzičasom bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby Administratívnej budovy v nároží predmetnej zóny, vyhlásenie stavebnej uzávery pre zónu Bajkalská roh je bezpredmetné.

C.9. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

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

- verejnoprospešná stavba č. 1 – **nadúrovňový prechod pre peších, pešia lávka** 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 prevádzkovo nadväznej na pešiu lávku
- verejnoprospešná stavby č. 3 - **lokálna severo-južná cyklotrasa** vedená zo Sabinovskej
- verejnoprospešná stavba č. 4 – **vyčistenie jazera**

Po vyhodnotení variantných konceptov A a B riešení zóny a formulovaní obsahu výsledného návrhu riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero, budú odsúhlasené verejnoprospešné stavby a tieto budú 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 Štrkovecké jazero bol vypracovaný MČ Ružinov návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery územným rozhodnutím, ktorý doposiaľ nebol neschválený. Pre predmetnú zónu by vyhlásenie stavebnej uzávery malo význam z dôvodu doriešenia priorít v problematike rozhodovania o zámeroch v RC – 02, RC – 06 a RC – 07.

C.10. SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

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 je vyznačené v grafickom výstupe výkrese č. 9 – **SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB** v M 1:1 000.