



U R B A N I S T I C K Á Š T Ú D I A
D Ú B R A V K A S E V E R - D Ú B R A V Č I C E S T R E D

TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ:

1 ÚVOD

1.1 ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

1.2 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA UŠ,

1.3 CIELE RIEŠENIA A IMPLEMENTÁCIA ZADANIA UŠ

2 VÝCHODISKÁ RIEŠENIA

2.1 ŠIRŠIE VZŤAHY

2.2 VYHODNOTENIE ÚPP, PRIESKUMOV A ROZHOVOROV, VÄZBY V KONTEXTE PLATNEJ ÚPD

3 NÁVRH RIEŠENIA

3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCIA ROZVOJA ZÓNY, PRIESTOROVÉ A FUNKČNÉ USPORIADANIE

3.2 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

3.2.1 CESTNÁ DOPRAVA

3.2.2 STATICKÁ DOPRAVA

3.2.3 PEŠIA DOPRAVA

3.2.4 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

3.3 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

3.3.1 VODNÉ HOSPODÁRSTVO (ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU, ODVÁDZANIE ODPADOVÝCH VÔD)

3.3.2 ENERGETIKA (ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU, PLYNOM A TEPLOM)

3.3.3 CIVILNÁ OCHRANA

3.4 ZELEŇ A ŽIV. PROSTREDIE

4 NÁVRH REGULÁCIE ÚZEMIA ZÓNY

REGULÁCIA A LIMITY FUNKČNÉ A PREVÁDZKOVÉ RIEŠENIE, ZASTAVOVACIE PODMIENKY

ZOZNAM POUŽITÝCH PODKLADOV

- Územný plán hl. m. SR Bratislavy r. 2007 v znení platných zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚP“)
- Územný plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, ktorý bol schválený uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013, v znení platných zmien a doplnkov
- Územný generel športu a rekreácie (Form - Projekt, 2008) - územný generel bol odsúhlasený mestským zastupiteľstvom dňa 30.4.2009 uznesením č. 689/2009;
- Územný generel zdravotníctva hl. m. SR Bratislavy, 2014 - uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014;
- Územný generel sociálnej starostlivosti hl. m. SR Bratislavy, 2014 - uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014 a
- Územný generel školstva hl. m. SR Bratislavy, 2014) - uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014
- Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014)
- Metodika dopravno-kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov
- Inžiniersko-geologický prieskum /Drill s.r.o 2015/, Hydrogeologický posudok /Hydrant s.r.o. 2015/
- Výškopis a polohopis územia
- pri spracovaní štúdie sa taktiež postupovalo v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania (Stavebný zákon, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane zdravia ľudí, zákon č. 24 / 2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, všetky v znení neskorších predpisov a požiadavky ostatných osobitných predpisov, najmä hygienických, požiarnych a bezpečnostných), č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), STN 73 611 O/Z 2, Vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č. 684/2006, č. 251/2012 Z.z. o energetike, v zmysle zákona NR SR č.656/2004 Z.z., požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb
- zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch VZN č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v znení neskorších zmien a VZN č. 2/2003 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území MČ Bratislava -Dúbravka
- VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hl. m. SR Bratislavy., Územný generel zelene hl. m. SR Bratislavy (1999) a č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochranu drevín
- vyhláška SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v platnom znení
- Metodická príručka MŽP SR rok 2010

1. ÚVOD

1.1 ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie:

Urbanistická štúdia Dúbravka sever - Dúbravčice stred
(ďalej len UŠ)

Dotknuté orgány územného plánovania:

Hlavné mesto SR Bratislava
Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Okresný úrad v Bratislave-Odbor výstavby a bytovej politiky
Bratislavský samosprávny kraj

Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním urbanistickej štúdie:

Orgány štátnej správy
Správcovia a vlastníci verejného dopravného a verejného technického vybavenia územia
Fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva budú dotknuté.

Spracovateľ urbanistickej štúdie:

VAVRICA ARCHITEKTI s.r.o.,
Zámocká 36,
811 01 Bratislava,
IČO: 35 771 798

Autori urbanistickej štúdie:

Ing. arch. Peter Vavrica
Ing. arch. Robert Janega
Ing. arch. Marek Lohinský

1.2 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA UŠ,

Riešené územie sa nachádza v Bratislave, v severozápadnom cípe mestskej časti Dúbravka. Z južnej strany je ohraničené sídliskom KBV, zo západnej časti sídliskom a novými bytovými domami a výbežkom masívu Devínskej kobyly. Zo severnej časti hraničí s areálom klubu Penati a z východnej strany sa toto územie tiahne pozdĺž Saratovskej ulice. Toto riešené územie sa nachádza na piatich funkčných plochách: rozvojové sú 1x X401 (šport), 2x F201 (obč. vybavenosť+bývanie), stabilizované: 1x 1110 (zeleň) a 1x101 (bývanie). Táto urbanistická štúdia pojednáva dve dotýkajúce sa funkčné plochy F201 ako jednu funkčnú plochu F201.

PRÍSTUP DO ÚZEMIA

V súčasnosti je územie prístupné v južnej časti z ulice Pri Kríži. zo severnej časti poľnou cestou, ktorá je napojená na Agátovú ulicu. Pozdĺž východnej strany je štvorprúdová Saratovská ulica. Pešie napojenie je z viacerých bodov z existujúceho sídliska, vznikajúcej výstavby nových bytových domov, ako aj z jestvujúcej poľnej cesty zo severu.

OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Pozemky su momentálne neudržiavané, nachádza sa na nich trávový porast a náletové dreviny. Reliéf terénu je mierne zvltný, zvažujúci sa smerom k severnej hranici. Biocentrum Devínska Kobyla a hranica CHKO Malé Karpaty nesusedí s predmetnou lokalitou. V strednej časti sa nachádza bývalá navážka stavebného odpadu z 70-tych rokov.



1.3 CIELE RIEŠENIA A IMPLEMENTÁCIA ZADANIA UŠ

HISTORICKÉ VÝCHODISKÁ

Bratislavský kraj ako najzápadnejšie územie Slovenska na hranici s Rakúskou republikou a Maďarskom vznikol na území strednej časti bývalej Bratislavskej a 3 katastrov z Mošonskej župy novým administratívnym rozčlenením katastrálnych území do 8 okresov, kde najvýznamnejším územím je hlavné mesto SR Bratislava.

Bratislava sa historicky sformovala postupným pričlenením ďalších 12 obcí k pôvodnému územiu kráľovského mesta Bratislavy s hradom a podhradím. Toto územie sa priebežne historicky formovalo od praveku až po súčasnosť, pričom základné kultúrno-historické hodnoty mesta určuje jeho význam ako:

- slobodného kráľovského mesta s privilégiami od roku 1291, ale zisteným a potvrdeným osídlením už od neolitu, neskoršie ako súčasť oppidálnej sústavy podunajských Keltov, významné miesto z doby rímskej s pokračovaním slovanským osídlením v časom stredoveku až po formovanie osídlenia mnohonárodnostného Uhorska i a významné mesto rakúsko-uhorskej monarchie v trojuholníku – Viedeň - Budapešť – Bratislava,
- bývalého korunovačného sídla Uhorska od 16. do 19. storočia.

K Bratislave patrili mestá Modra, Pezinok, Svätý Jur spolu s bývalými výsadnými mestečkami Devín, Stupava, Malacky, Gajary, Dolány, Častá, Senec, Bernolákovo, bývalé samostatné obce, dnes mestské časti Bratislavy – Čunovo, Devínska Nová Ves, **Dúbravka**, Jarovce, Karlova Ves, Lamač, Podunajské Biskupice, Rača, Rusovce, Vajnory, Záhorská Bystrica. Ostatné obce sú historické vidiecke sídla s kedysi významným podielom v poľnohospodárskej činnosti celého Slovenska.

Kultúrno-historické danosti územia základne formovalo poľnohospodárstvo Podunajskej nížiny s výrazným vinohradníctvom na južných svahoch Malých Karpát a lesohospodárstvom i poľnohospodárstvom Záhorskej nížiny a Malých Karpát. K tomu sa formovala aj štruktúra historického osídlenia so zachovanými historickými urbanistickými, architektonickými a stavebnými štruktúrami s ich väzbou na okolité krajinné prostredie, v ktorom na úpätiach Malých Karpát sú situované komplexy hradov.

V minulosti sa predmetná lokalita používala na poľnohospodárske účely. V sedemdesiatych rokoch sa toto územie čiastočne zavážalo prevažne stavebným odpadom pri výstavbe sídliska Dúbravky.

ZADANIE

Priebeh doterajšieho pripomienkovania UŠ HM SR:

Hlavne mesto SR Bratislava (ďalej aj HM SR) vydalo stanovisko c. MAGS OOUPD 46596/2019-350051 zo dňa 17.6.2019 k oznámeniu o spracovaní Urbanistickej štúdie zóny Dúbravka sever-Dúbravčice stred, Bratislava-Dúbravka a stanovisko č.j. MAGS OOUPD 3920412019-65307 zo dňa 6.5.2019 k návrhu zadania Urbanistickej štúdie zóny Dúbravka sever-Dúbravčice stred, MČ Bratislava-Dúbravka, stanovisko - aktualizovaná verzia.

K čistopisu zadania UŠ Dúbravka sever-Dúbravčice stred, 10/2019 vydalo HM SR stanovisko č. MAGS OOUPD 37200/2020-464932/2019 zo dňa 19.2.2020 s pripomienkami. V stanovisku bolo uvedené, že z hľadiska Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený VZN 4/2007 z 31. 5. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov 01,02,03,05 (Ďalej len "ÚPN") neboli v plnom rozsahu akceptované pripomienky vyššie uvedeného stanoviska HM SR, a preto sa požaduje predložený "čistopis zadania" upraviť v týchto kapitolách:

- kap. C. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie
- kap. E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia
- kap. F.4 Ochrana a tvorba životného prostredia a riešenie zeleň
- kap. H. Požiadavky na spôsob prerokovania urbanistickej štúdie.

Dňa 04.02.2020 sa na podnet spol. ARCH-INVEST, s.r.o. uskutočnilo na Magistráte HM SR pracovné rokovanie k ďalšiemu postupu pre dopracovanie zadania Urbanistickej štúdie zóny Dúbravka sever-Dúbravčice stred. V záveroch záznamu sa uvádza:

- hlavné mesto SR Bratislava vydá stanovisko k predloženému čistopisu UŠ (Zadanie Urbanistickej štúdie

zóny Dúbravka sever-Dúbravčice stred, MČ Bratislava-Dúbravka, čistopis, 10/2019) s pripomienkami a vyzve obstarávateľa na predloženie čistopisu upraveného v zmysle týchto pripomienok,

- v upravenom zadaní sa v zmysle dohody zo stretnutia uvedie, že jeden z variantov štúdie bude v súlade s územným plánom Bratislavy a druhý variant overí možnosť rozvoja územia ako podklad na zmeny a doplnky územného plánu mesta,
- spracovateľ v návrhu overí aj možnosť napojenia územia na existujúcu cestnú sieť na viacerých (troch, prípadne štyroch) miestach,
- dopravnokapacitné posúdenie sa bude realizovať porovnaním súčasného a navrhovaného stavu.

URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU SPRACOVANIA A POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE.

Urbanistická štúdia Dúbravčice stred, MČ Bratislava – Dúbravka (ďalej len „UŠ“) na základe riešenia špecifických urbanistických a architektonických problémov v území navrhne vhodné regulačné prvky na zonálnej úrovni.

UŠ bude v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Stavebný zákon“) a v súlade s výsledkami verejného prerokovania zároveň slúžiť ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v území a územné rozhodovanie stavebného úradu.

URČENIE HLAVNÝCH CIELOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE.

Hlavným cieľom riešenia UŠ Dúbravčice stred je overiť a zapracovať nové podnety vyplývajúceho zo širšieho územného kontextu v území, ktoré je v zmysle Územného plánu Hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov určené pre zmiešané územie bývania a občiansku vybavenosť. V lokalite Dúbravčice stred, ktorá sa nachádza v území – MČ Dúbravka vytvoriť zdravé sídelné prostredie pre kvalitný život v novom mestotvornom území významnej mestskej radiály.

Po vykonaní prieskumov a rozborov dotknutého územia a zadení hlavných problémov a reálnych zámerov výstavby v zóne, sú hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

- zhodnotiť potenciál územia, určiť vhodné funkčné využitie jednotlivých častí riešeného územia a optimálnu mieru intenzity zástavby, príp. určiť nezastavateľné časti riešeného územia,
- zosúladiť individuálne, skupinové a verejné záujmy v kontexte aktuálnych vlastníckych vzťahov k pozemkom a k nehnuteľnostiam,
- funkčne, priestorovo a kompozične zhodnotiť územie a vytvoriť podmienky pre formovanie polyfunkčného mestského prostredia s pracovnými príležitosťami, trvalým ale aj prechodným bývaním, službami a inou doplnkovou vybavenosťou, plochami a zariadeniami pre oddych a rekreáciu,
- riešiť priestorovú kompozíciu a organizáciu územia v náročných geomorfologických podmienkach, zohľadniť vplyvy expirovanej navážky na možnosti využitia jednotlivých častí lokality,
- navrhnuť komplexné zásady a princípy formovania mestskej štvrte a stanoviť regulatívy najmä funkčného a priestorového využitia územia,
- navrhnuť možnosti etapizácie výstavby,
- zvýšiť a zlepšiť kvalitu životného prostredia pre obyvateľov ale aj návštevníkov lokality a zabezpečiť ich ochranu pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- zabezpečiť primerané zastúpenie plôch vzrastlej zelene,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov, peších a cykloturistických prepojení,
- zabezpečiť optimálne riešenie statickej dopravy, s maximálnym využitím podzemných parkovacích garáží,
- stanoviť zásady a princípy riešenia a skvalitnenia technickej infraštruktúry.

ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí Územného plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj:

Je potrebné v maximálnej možnej miere rešpektovať i väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí Územného plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, ktorý bol schválený uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013, v znení zmien a doplnkov najmä:

1.4.1.1. koncentrovať sídelný rozvoj predovšetkým do existujúcich zastavaných centier osídlenia a pozdĺž rozvojových urbanizačných osí v nadväznosti na hromadnú verejnú dopravu.

1.4.1.4. zamedzovať vytváraniu monoštruktúrneho sídelného rozvoja v záujme zabezpečenia funkčnosti a odolnosti sídelného prostredia.

4.12.5.2. a 4.12.5.3. podporovať vedenie cyklotrás mimo frekventovaných ciest so sprievodnou zeleňou.

5.1.1. zohľadňovať pri rozvoji urbanizácie negatívne pôsobenie hluku z dopravy a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia,

5.1.2. podporovať postupnú a účinnú sanáciu prípadných starých environmentálnych záťaží, pokiaľ by sa tieto v riešenom území objavili,

5.2.1. rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územie prírody: Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty, ako aj maloplošné chránené územia: Prírodná rezervácia Štokeravská vápenka.

5.2.2. rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie Natura 2000, ktorými je územie európskeho významu: SKUEV0280 Devínska Kobyla a územie európskeho významu: SKUEVÚ502 Štokeravská vápenka,

5.3.1. rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability, predovšetkým biocentrum provinciálneho významu Devínska Kobyla,

5.3.1. rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability, predovšetkým biocentrum provinciálneho významu Devínska Kobyla,

5.3.2. rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability regionálnej úrovne, predovšetkým regionálny biokoridor Stará Mláka s prítokmi,

5.3.5. podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov diaľnic a ciest a v blízkosti výrobných areálov,

5.3.7. podporovať odstránenie pôsobenia stresových faktorov – prípadných skládok odpadov v územiach prvkov územného systému ekologickej stability,

5.4.1. rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou,

5.4.2. podporiť vhodnými opatreniami zachovanie/prinavrátanie pôvodného charakteru krajiny v územiach dotknutých výraznou výstavbou,

5.4.6. zohľadňovať v územnom rozvoji urbanizácii krajiny princíp zdržiavania vôd v území a zamedzenia erózie pôdy

6.2. uplatniť pri formovaní krajinného obrazu riešeného územia ustanovenia Európskeho dohovoru o krajine, ktorý vytvára priestor pre formovanie územia na estetických princípoch krajinnárskej kompozície a na princípoch aktívnej ochrany hodnôt ~ prírodné, kultúrno-historické bohatstvo, jedinečné panoramatické scenérie, obytný, výrobný, športovo-rekreačný, kultúrno-spoločenský a krajinnársky potenciál územia,

6.3. rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach v pozoruhodných, všedných i narušených územiach a považovať ju za základný prvok ich priestorovej identity.

6.8.2. rešpektovať pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba,

doprava, rekreácia, technická infraštruktúra, a pod.) charakter, vlastnosti a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov,

6.9. formovať sekundárnu krajinnú štruktúru v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a opatrení na zmiernenie a adaptáciu na klimatické zmeny:

6.9.4. podporovať proces odstraňovania prípadných environmentálnych záťaží,

6.9.5. podporovať budovanie krajiny zelene ako základného ekostabilizačného systému v krajine s významným krajinným efektom,

6.9.1. prehodnocovať v nových zámeroch opodstatnenosť budovania spevnených plôch v území.

6.9.6. chrániť lemové/pufrové územia lesných masívov

6.9.13. zvyšovať mieru zastúpenia prírodných prvkov v zastavaných územiach, najmä vo verejných priestoroch, v kontaktných pásmach, rozvíjať krajinnú zeleň v zastavaných územiach.

POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA.

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch riešenia: **Variant A** a **variant B**.

Variantnosť riešenia ÚŠ bude spočívať predovšetkým:

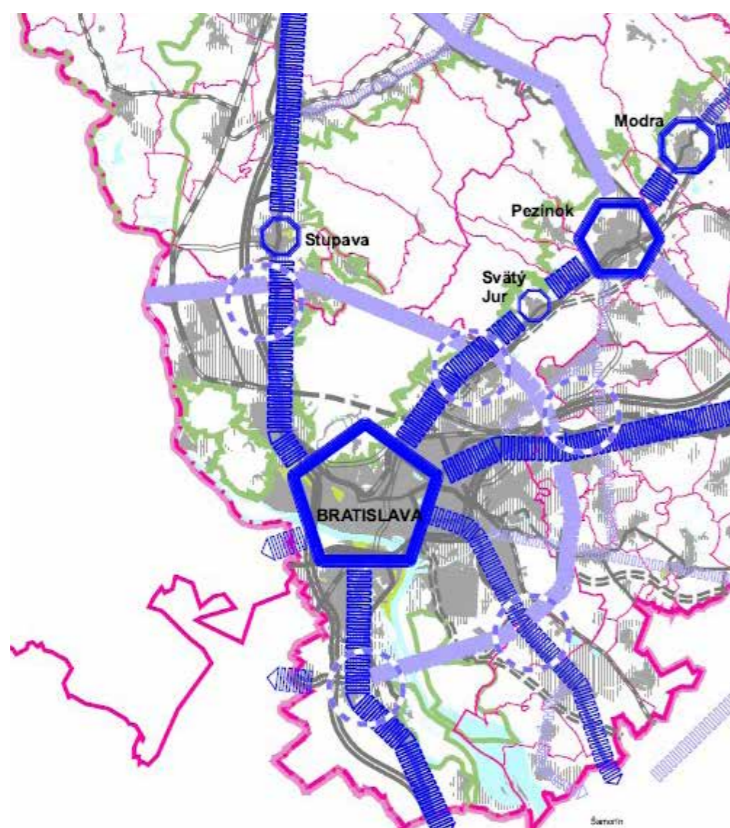
- v návrhu spresnenia intenzít zástavby (IPP) pri spodrobnom funkčnom využití,
- v návrhu variantného funkčného využitia jednotlivých častí územia, ktorá sa bude odvíjať od stanovených záväzných limitov regulácie intenzity zástavby v schválenom ÚPN hl.m. SR Bratislavy,
- v riešení napojenia dopravnej obsluhy územia,

Oba varianty návrhu využitia územia budú predmetom verejného prerokovania. Po komplexnom vyhodnotení výsledkov prerokovania bude spracovaný výsledný variant riešenia do podoby čistopisu ÚŠ, ktorý bude slúžiť ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v území a územné rozhodovanie stavebného úradu.

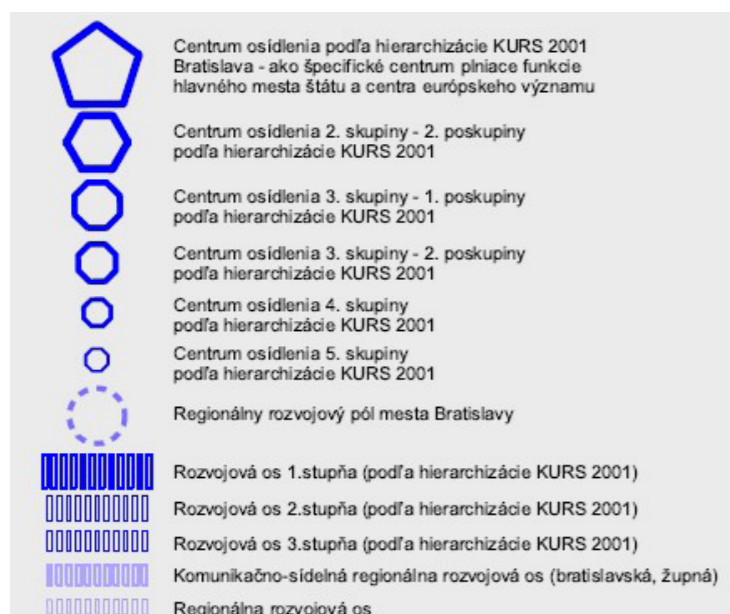
Urbanistická štúdia bude okrem týchto dvoch variantov, ktoré budú hlavným predmetom prerokovania, obsahovať aj alternatívy a odporúčania, ktoré nebudú slúžiť pre usmerňovanie investičnej činnosti v území, ale môžu slúžiť ako nezáväzný ideový koncept pre budúce zmeny a doplnky ÚPN a to formou **Variantu C**, ktorý bude nad rámec zadania. Pridaním tohto variantu sa príspeje k zníženiu projekčných nákladov pri príprave budúcich územnoplánovacích podkladov k ÚPN.

2. VÝCHODISKÁ RIEŠENIA

2.1 ŠIRŠIE VZŤAHY



SÍDELNÁ ŠTRUKTÚRA A ROZVOJ URBANIZÁCIE

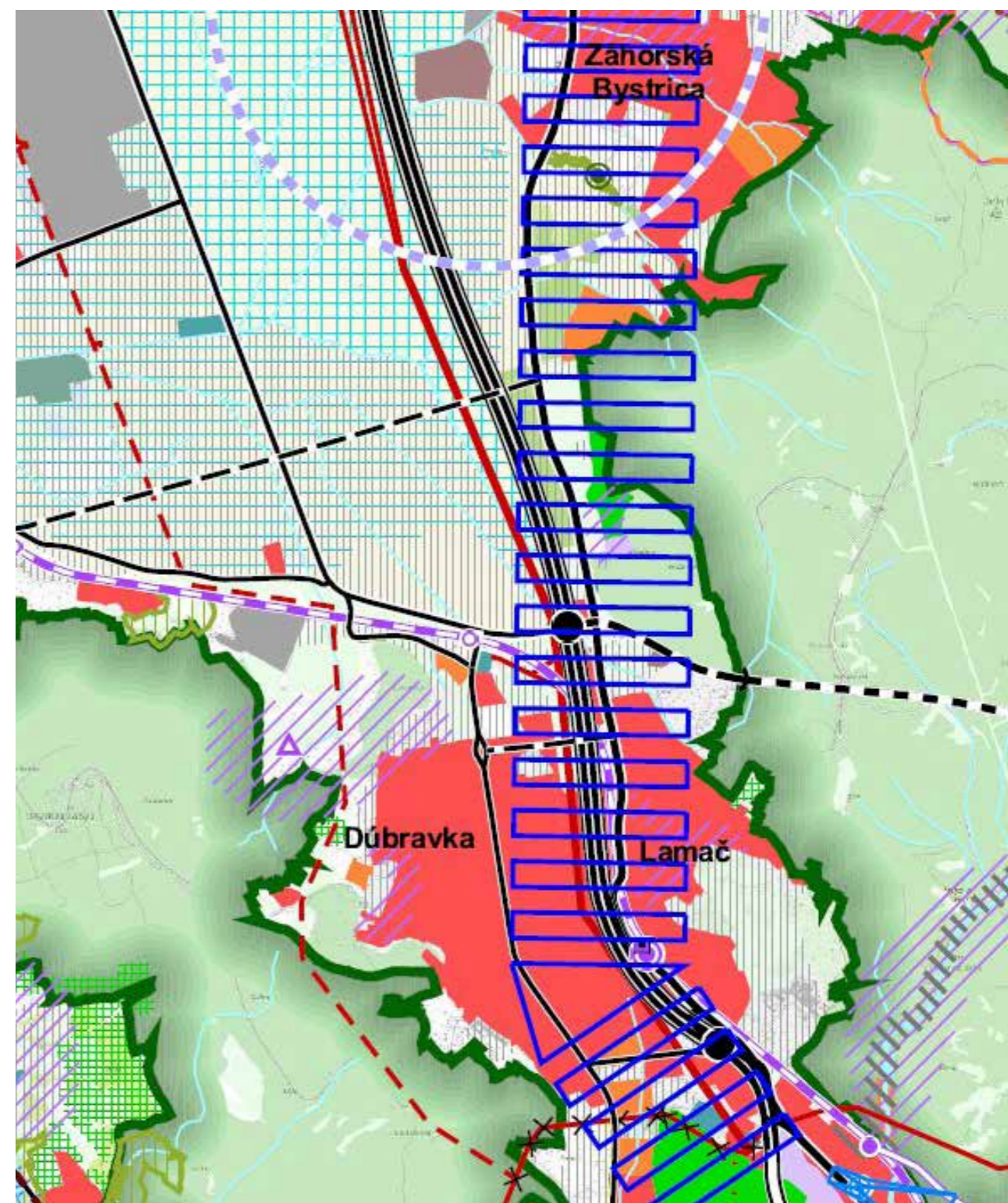


Boli zohľadnené väzby na celoštátne, nadregionálne a regionálne súvislosti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry, na funkčné a priestorové usporiadanie územia, jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia, technické vybavenie územia vyšších rádov, na navrhované prvky RÚSES a MÚSES, vrátane prvkov systému zelene a vybraných krajinotvorných prvkov v území.

Vymedzenie územia pre riešenie širších vzťahov bolo stanovené s cieľom dostať do porovnania rozsah jestvujúcej sídelnej štruktúry s navrhovanými rozvojovými plochami. Výkres širších vzťahov vyjadruje nadväznosť komunikačných štruktúr na existujúcu komunikačnú osnovu, ale i na priestory s predpokladaným budúcim rozvojom okolo riešeného územia. Výkres širších vzťahov objasňuje filozofiu rozvoja vlastného riešeného územia v širšom územnom pohľade s vyznačením plánovaného funkčného využitia v zmysle platného územného plánu v celom území vymedzenom pre riešenie širších vzťahov.

V zmysle ÚPN VÚC Bratislavského kraja spadá riešené územie do záhorskej sídelnej osi, ktorá predstavuje jednu z rozvojových osí celoslovenského významu. Táto rozvojová os priamo nadväzuje na severozápadnú radiálu mesta Bratislavy. Táto myšlienka bola potvrdená i v Konceptii územného rozvoja Slovenska 2001, kde medzi rozvojovými osami prvého stupňa bola definovaná záhorska rozvojová os, ktorú tvoria sídla Bratislava – Malacky – Kúty – a hranica s Českou republikou.

Riešené územie bude zároveň spoluvytvárať regionálny rozvojový pól, ktorý je definovaný v priestore sídel Stupava, Marianka, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves. Regionálne rozvojové póly boli v ÚPN VÚC Bratislavského kraja navrhnuté s cieľom decentralizovať bývanie obyvateľstva a pracovné príležitosti. Regionálny rozvojový pól má byť vo funkčnom priestore Bratislavy vytváraný ako mestské prostredie s príslušnou kvalitou hromadnej dopravnej obsluhy.



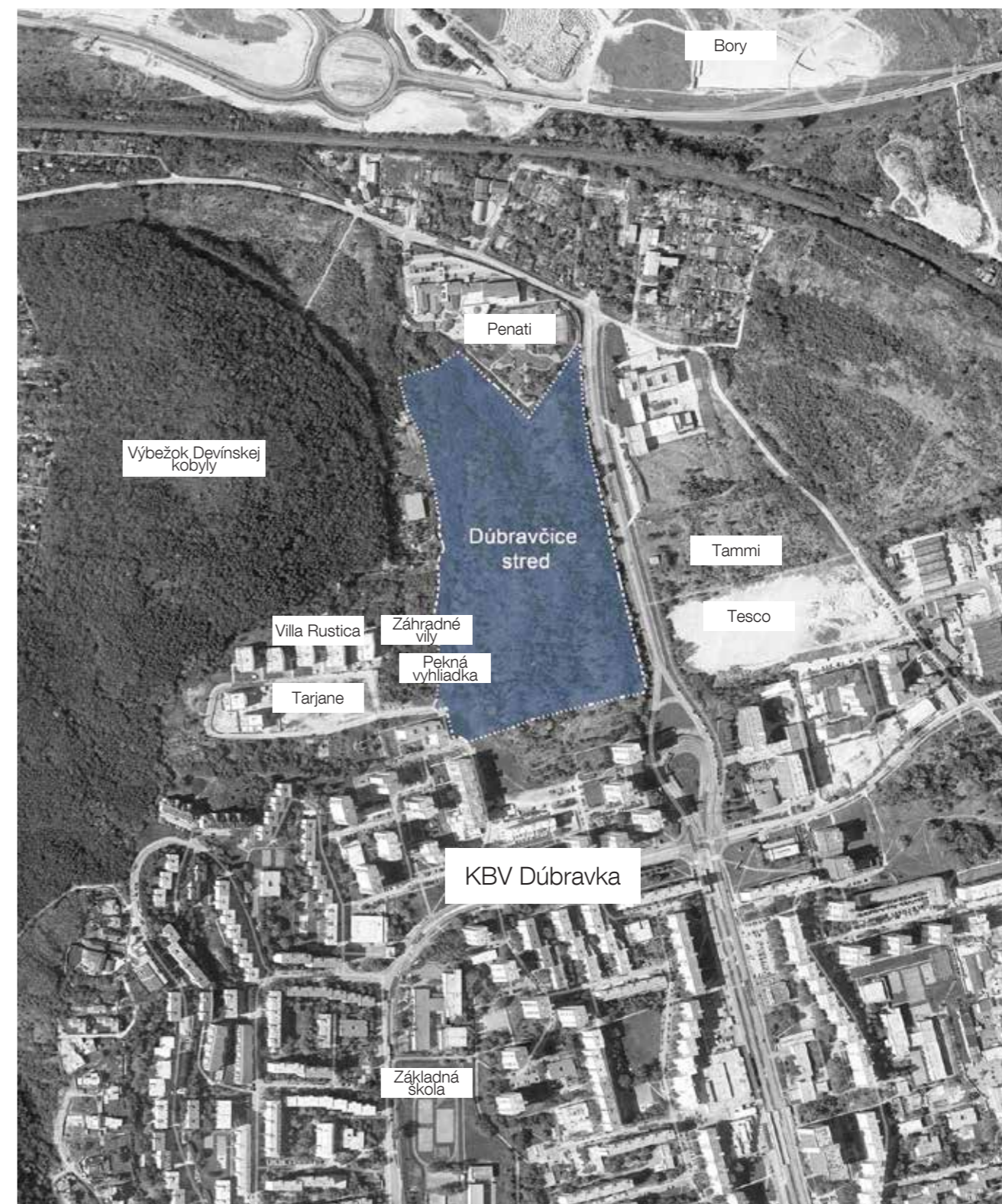
Podľa územného plánu VÚC Bratislavského kraja je riešené územie zaradené do tzv. jadrového pásma, ktoré tvoria obce priľahlé k mestu Bratislava. Jadrové pásmo je potrebné vnímať ako kontinuálnu časť mesta Bratislava, čo predpokladá koordinovaný rozvoj všetkých sídelných funkcií na celom území jadra a jadrového pásma tak, aby vznikalo homogénne mestské prostredie s vyváženými obytnými a pracoviskovými vzťahmi. Za tým účelom je potrebné v tomto území adekvátne rozvíjať dopravnú a technickú infraštruktúru.

Z pôvodného vidieckeho sídla sa Dúbravka stala v polovici 20. storočia súčasťou Bratislavy, ako jej severozápadná oblasť. Odvtedy bol územný rozvoj postupne koordinovaný so záujmami rozvoja celej Bratislavy, čo sa prejavovalo v príslušných územnoplánovacích dokumentoch vyššej územnej jednotky voči nižšej. Jedným z takýchto územnoplánovacích dokumentov Bratislavy je Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy 2007, ktorý v základných smeroch určuje i podmienky územného rozvoja mestskej časti.

Vzťahy vymedzeného územia k vyššej územnej jednotke vyplývajú jednak z polohy územia vzhľadom k ostatným častiam Bratislavy a jednak zo skutočnosti, že Dúbravka je už polstoročie integrovanou súčasťou mesta Bratislavy. Sú tu teda zreteľné obojstranné vzťahy medzi vyššou a nižšou územnou jednotkou, a to tak v komunikačných väzbách a územnotechnických faktoroch, ako aj v sociálnoekonomickej sfére a v krajinno-ekologických záujmoch oboch území.

V súčasnosti sa kladie vyšší dôraz na vzájomné zhodnocovanie a využívanie miestneho potenciálu územia a na vyššiu participáciu vlastného obyvateľstva pri rozvoji, čo sa má preukázať práve aj pri riešení urbanistickej štúdie zóny vo vzťahu k vyššej územnej jednotke.

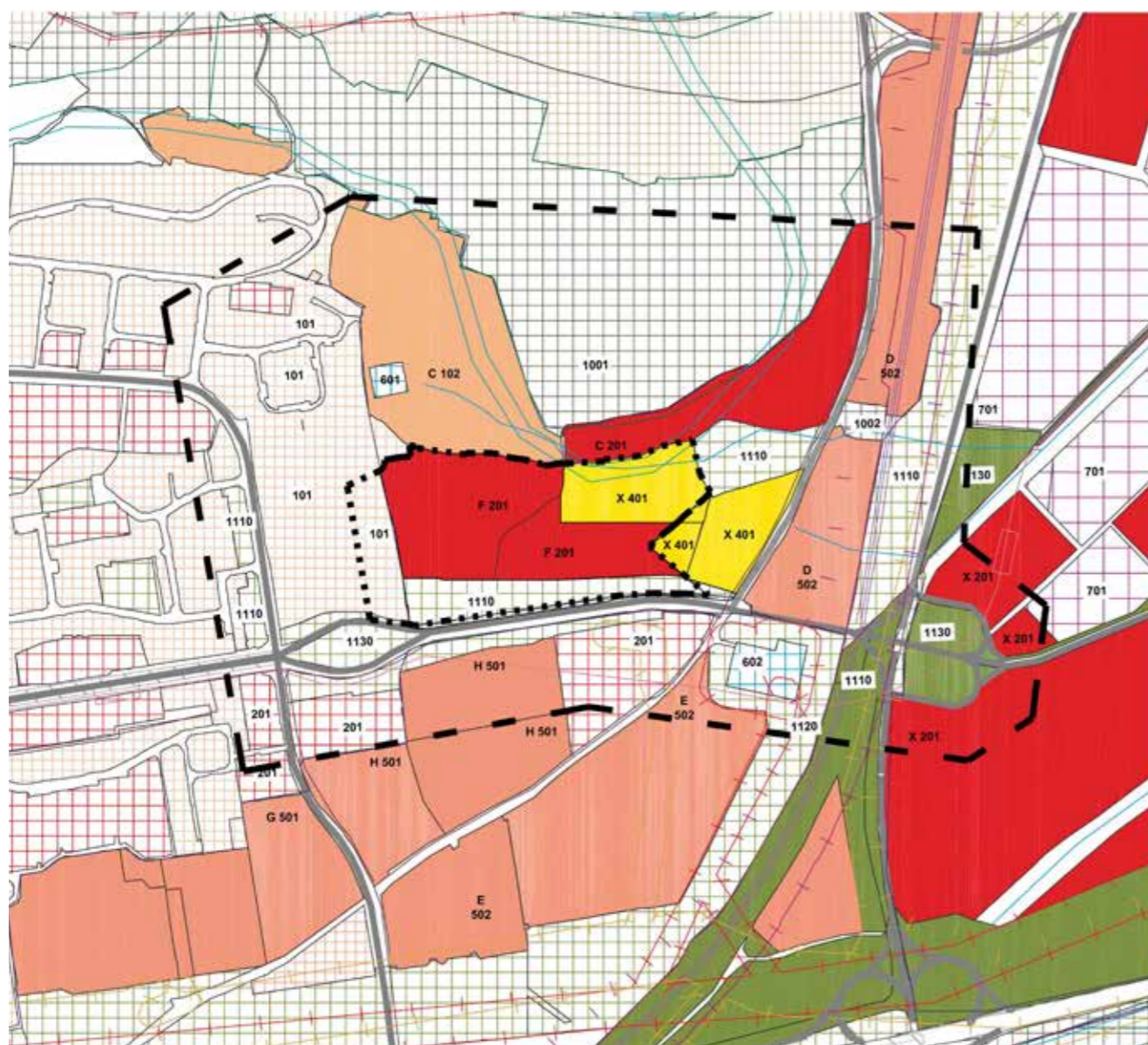
Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie v oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov: rozvíjať osídlenie v smere považskej (Bratislava – Trnava – ...) a záhorskej (Bratislava – Malacky – Kúty – ...) rozvojovej osi prvého stupňa s cieľom vytvárania celoštátnych sídelných rozvojových sietí.



2.2 VYHODNOTENIE ÚPP, PRIESKUMOV A ROZHovorOV, VÄZBY V KONTEXTE PLATNEJ ÚPD

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH RIEŠENÉHO ÚZEMIE VO VZŤAHU K PLATNÉMU ÚZEMNÉMU PLÁNU:

Územný plán hl. m. SR Bratislavy – výsek riešenej lokality - Grafická časť:



..... riešené územie
 ———— riešené územie pre širšie vzťahy

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ CELOMESTSKÉHO A NADMESTSKÉHO VÝZNAMU, ČÍSLO FUNKCIE 201, KÓD REGULÁCIE F

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 požiaru 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
 (Zmeny a doplnky ÚPD hl. mesta Bratislava č. 04, ktoré sú aktuálne v konaní, regulujú podiel bývania vo funkcii 201 zvýšením na 40%)
- 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 prístupné 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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú, výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

PARKY, SADOVNÍCKE A LESOPARKOVÉ ÚPRAVY. ČÍSLO FUNKCIE 1110, STABILIZOVANÉ ÚZEMIE

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia parkovej a sadovníckej 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
- náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

nepripustné

- parkinggaráže nad terénom
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

ŠPORT, TELOVÝCHOVA A VOLNÝ ČAS, ČÍSLO FUNKCIE 401, ROZVOJOVÉ ÚZEMIE, KÓD REGULÁCIE X

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

nepripustné

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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

- kód X: rozvojová plocha je natoľko významná, alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou, alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

VIACPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA, ČÍSLO FUNKCIE 101, STABILIZOVANÉ ÚZEMIE

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 nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

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

- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov

- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier

- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území

- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu

- zariadenia drobných prevádzok služieb

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

nepripustné

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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,

- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia, merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

DEFINOVANIE REGULATÍVOV - UKAZOVATEĽOV INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH V POSUDZOVANOM ÚZEMÍ:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp.

jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlome teréne, zeleň nad

podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou.

Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

OPIS NAVÁŽKY

Navážka vznikla v prevažnej miere pri realizácii sídliska Dúbravka a Lamač v 70-tych rokoch. Pri realizácii sídliska bol stavebný odpad transportovaný na okraj vtedy plánovanej zástavby, kde sa ním zavážalo prírodné údolie. Počas ďalších rokov sa navážka nijak nevyužívala a postupne prirodzene zarastala porastom náletovej zelene. V súčasnosti sa na nej nachádza náletová zeleň nízkej estetickej a sadovníckej hodnoty, čo postupne zmenilo jej vonkajší charakter na prírodný. Územie je peši len ťažko prístupné a terén obsahuje nerovnosti a kaverny, čím je nebezpečný. Po podrobnej analýze dostupných mapových a geologických podkladov sme došli k záveru, že navážka v priereze dosahuje výšku cez 15m čo výrazne obmedzuje možnosti zástavby daného územia v niektorých polohách.

Príloha 2 Geologický podklad podčlna



Vysvetlivky:

Záujmové územie - miesto inžinierskogeologického prieskumu

fQp - nečlenený kvartér – neogén

Príloha 3 Podrobná situácia záujmového územia



Priestor navážky hraničí zo severu s areálom súkromného klubu Penati a plánovanou polyfunkčnou zástavbou Dúbravčice sever. Z južnej strany územie nadväzuje na štruktúru existujúcej bytovej zástavby. Z východnej časti je ohraničené nadradeným dopravným ťahom – Saratovskou ul., zo západnej časti je ohraničené prírodným masívom Devínskej Kobyly a novou zástavbou bytových domov obytných súborov VILLA RUSTICA, Tarjanne a Záhradné vily. Teleso navážky a jej podložie hodnotíme na základe výsledkov inžinierskogeologických prieskumných prác realizovaných v minulosti v bezprostrednom okolí navážky, v samotnom telese navážky na jej okrajoch (Kačník, E. a kol. 1961 – Správa o mapovaní základových pôd v Dúbravke, IHGP Bratislava; Šumcová, T. 1985 – Dúbravka, Krajňáková ulica (Pri Kríži) - 288 bytových jednotiek – 3 a 4 blok, Stavoprojekt Bratislava; Vlasko, I. 1991 – Krajňáková ulica (Pri Kríži) - prístavba a rekonštrukcia DPD; Ilavský, R. 2009 – Výstavba bytových domov Bratislava – Dúbravka ul. Pri Kríži; Dobrovoda, P., Ilavský, R. 2008 - Záverečná správa z podrobného inžinierskogeologického prieskumu pre VILLA RUSTICA, BRIŽITE – SEVER). Najmä však z výsledkov prieskumu samotného telesa navážky (Dobrovoda, P., Ilavský, R. 2011 – Dúbravka navážka stavebného dopadu - predbežný inžinierskogeologický prieskum, AG audit s.r.o. Bratislava).

Navážka predstavuje hmotu ktorá vyplní hlbokú eróznou ryhu, ktorá vznikla v dôsledku spolupôsobenia zvetrávania a eróznej činnosti povrchových vôd. Táto erózna ryha bola postupne od polovice 60 rokov minulého storočia zavázaná recentnými antropogénnymi sedimentmi. Ide o heterogénnu štruktúru, ktorú tvorí prevažne zvetraný stavebný odpad.

Na základe porovnania zameraných nadmorských výšok súčasného povrchu navážky so základnou mapou 1 : 10 000, mocnosť navozeného odpadu dosahuje v centrálnej časti navážky až 18 m. Mocnosť navážky v blízkosti existujúcej bytovej zástavby a Saratovskej ulice je 6 - 7 m. Centrálna časť povrchu navážky vytvára val čnejúci cca 10 m nad okolitý, postupne zarovnaný povrch navážky.

Väčšia časť materiálov kumulovaných na navážke postupne prirodzene zarastala porastom zelene.

Svojím zložením je staticky nestabilná. Odporúčaná spôsob zakladania stavieb na takomto podloží sú pilóty votknuté do únosného podložia. Týmto spôsobom sa aj samotná navážka zastabilizuje, čím sa v budúcnosti zamedzí prípadným zosuvom.

Celý návrh tejto urbanistickej štúdie reaguje v detailných riešeniach na možnosti zmysluplného zakladania (v závislosti od pomeru hrúbky navážky na únosnom podloží) a od toho sa odvíja poloha jednotlivých zastavovacích (urbanistických) blokov.

Bezprostredné podložie navážky je tvorené deluviálnymi sedimentmi kvartéru, elúviom granitových konglomerátov vo vývoji ílov piesčitých, hlbšie pieskov ílovitých až pieskov, ďalej tiež zeminami nečleneného neogén – kvartéru v zastúpení prevažne piesčitých ílov až ílovitých pieskov s hojným výskytom úlomkov granodioritu. V ich podloží sa nachádzajú granitoidné horniny v rôznom stupni rozrušenia (príloha č. 2).

Základové pomery telesa navážky sú bez mimoriadne náročných úprav nevhodné na zakladanie stavieb. Vzhľadom k tomu, že v centrálnej časti navážky je navážka tvorená prevažne veľkými kusmi voľne rozhodných, poškodených železobetónových panelov, je riziko ich presadnutia pri zaťažení značne vysoké. Celkovo môžeme centrálnu časť navážky hodnotiť ako úplne nevyhovujúcu a nevhodnú pre zakladanie stavieb v stave akom sa nachádza aj pre pohyb osôb.

Súčasný územný plán záujmové územie člení na viacero zón. Priestor samotnej navážky je rozčlenený na pás izolačnej zelene popri Saratovskej ul. (kód 1100) za ktorou sa nachádza priestor OV celomestského a nadmestského významu (kód F201) spolu s rozvojovou plochou (kód X401).

V predmetnej lokalite boli v poslednom období realizované aj viaceré geologické prieskumné geologické





práce a to najmä:

- **Ekologický audit - geologický prieskum životného prostredia, Bratislava Dúbravka, apríl 2019, RNDr. Ján Antal, HYDRANT s.r.o., Bratislava**
- **Atmogeochemický prieskum na lokalite Bratislava-Dúbravka-Dúbravčice, máj 2019, RNDr. Igor Polčan, MM Revital s.r.o, Bratislava**
- **Ekologický audit - geologický prieskum životného prostredia, Bratislava - Dúbravka sever, medzi ulicami Pri Kríži a Saratovská, február 2020, RNDr. Ján Antal, HYDRANT s.r.o., Bratislava.**

Na základe výsledkov geologických prieskumných prác v danej oblasti, najmä záverečnej správy z Ekologického auditu - geologického prieskumu životného prostredia, Bratislava, Dúbravka sever, medzi ulicami Pri Kríži a Saratovská, február 2020, RNDr. J. Antal, HYDRANT s.r.o, Bratislava, vyplýva, že prieskumnými prácami nebolo dokumentované žiadne znečistenie zemín a podzemných vôd.

Výsledky analýz horninového prostredia a podzemnej vody z dotknutého územia boli vyhodnotené podľa smernice MŽP SR č. 1/2015 - 7, ktorá ustanovuje indikačné (ID) a intervenčné (IT) kritériá znečisťujúcich látok. Na základe konkrétnych výsledkov a výstupov prieskumu sa preukázalo, že ani v jednom z vybraných

sledovaných ukazovateľov nebola zistená anomália na úrovni indikačného (ID) či intervenčného (IT) kritéria, nebolo dokumentované žiadne znečistenie zemín v predmetnej lokalite.

Atmogeochemické prieskumné práce realizované v predmetnej lokalite, taktiež nepreukázali žiadnu anomáliu v stave kvality pôdneho vzduchu a nebolo zaznamenané znečistenie pôdneho vzduchu sledovanými znečisťujúcimi látkami.

Dosiahnuté výsledky geologických prieskumov životného prostredia zároveň preukázali, že nebolo potrebné spracovať analýzu rizika pre riešené záujmové územie .

Vzhľadom k tomu, že doterajšie výsledky geologických prieskumných prác v záujmovom území nepreukázali žiadne prekročenia na úrovni IT či ID limitov znečisťujúcich látok, ako aj skutočnosť, že sa nepreukázala nutnosť spracovania analýzy rizík pre predmetný priestor, je odôvodnený predpoklad, že sanačný zásah pre pravdepodobnú environmentálnu záťaž B4 (008)/Bratislava - Dúbravka - za konečnou električiek - ul. Pri kríži, SK/EZ/B4/154“ nie je potrebný a nevyhnutný.



EXISTUJÚCA GEOMORFOLÓGIA, INŽINIERSKO-GEOLOGICKÉ CHARAKTERISTIKY RIEŠENÉHO ÚZEMIA A STAVEBNOTECHNICKÉ PARAMETRE, LIMITY A VYUŽITIA MOŽNOSTI ZÁSTAVBY JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ RIEŠENEJ LOKALITY



Obr. č.3 - Geologická mapa (J. Maglay a kol., 2005, ŠGÚDS)

INŽINIERSKOGEOLOGICKÉ ZHODNOTENIE

LITOLOGICKÉ POMERY

Na geologickej stavbe skúmaného územia sa zúčastňujú pokryvné sedimenty kvartéru a podložné sedimentárne litofácie stratigraficky zaradované do neogénu. Kvartér je zastúpený antropogénnymi a deluviálnymi sedimentami. Prevažne piesčitým a štrkovitým sedimentom širokej depresie Lamačskej brány, sčasti prekrytých vrstvou svahových sutí, je obvykle pripisovaný neogénny

vrchnobadenský vek. Sú zaradované do neogénu, respektíve do súvrstvia neogén - kvartér bez bližšieho určenia vekového rozhrania. V literatúre sú tiež popisované ako „hrubé, drsné, sivé žulové piesky s valúnmi a nepravidelnými úlomkami až balvanmi žuly“ nachádzajúce sa v Lamačskej depresii, ktoré najčastejšie priamo transgredujú na kryštalický alebo mezozoický podklad. Autormi geologickej mapy Bratislavy sú považované za pestré litorálne klastické sedimenty neogénu bez bližšieho zaradenia. V inžinierskogeologickej mape M 1:25 000 (Vojtaško, L, 1973) vystupujú medzi Dúbravkou a Lamačom a na úpätí Devínskej Kobyly „ily piesčité, piesky ílovité, granitové, nevytriedené, miestami balvanité štrky, miestami s polohami pieskovcov“ zaradené k neogénnym sedimentom bádenského a sarmatského veku. Typická je „značná vertikálna a horizontálna litofaciálna variabilita a zlé vytriedenie“. Hrúbka týchto detritických sedimentov v Lamačskej depresii je od niekoľkých metrov do niekoľkých desiatok metrov. Štrky sú takmer výlučne tvorené z granitoidných hornín z rôzne opracovaných zŕn, piesky sú tvorené kremeňom, živcom a slúdou s ostrohanými úlomkami žuly.

Vítanými sondami boli overené antropogénne sedimenty. Ide prevažne o komunálny odpad prekrytý suťovými zeminami a stavebným odpadom. V navážkach sa vyskytujú lokálne horizonty podzemnej vody. Navážky sú nehomogénne, heterogénne a kypré. V ich podloží boli overené hore opisované zeminy, prevažne piesky ílovité S5 SC s nepravidelným zastúpením úlomkov a valúnov až balvanov granitoidných hornín, menej silty piesčité F3 MS, tvrdej konzistencie s nepravidelným zastúpením úlomkov a valúnov granitoidných hornín. Do hĺbky 2 m v rastlom teréne sú stredne uľahnuté, hlbšie uľahnuté.

GEOTECHNICKÉ VLASTNOSTI ZEMÍN

Zeminy vyskytujúce sa v záujmovom území zatriedujeme podľa výsledkov laboratórnych rozborov mechaniky zemín do príslušných tried v zmysle STN 72 1001.

Kvartérne, respektíve neogénne sedimenty - nesúdržné zeminy, zrnitostne charakteru S5 SC. Antrpogénne sedimenty nie sú vhodné podľa STN 72 1001 pre zakladanie bez úprav.

Jednotlivé litologické typy zemín, ktoré boli overené prieskumom v záujmovej oblasti, zaradujeme v súlade s STN 73 3050 "Zemné práce" do nasledovných tried ťažiteľnosti:

trieda 2: - piesok ílovitý, stredne uľahnutý až uľahnutý

trieda 3: - navážka, komunálny, stavebný odpad, suťová zemina

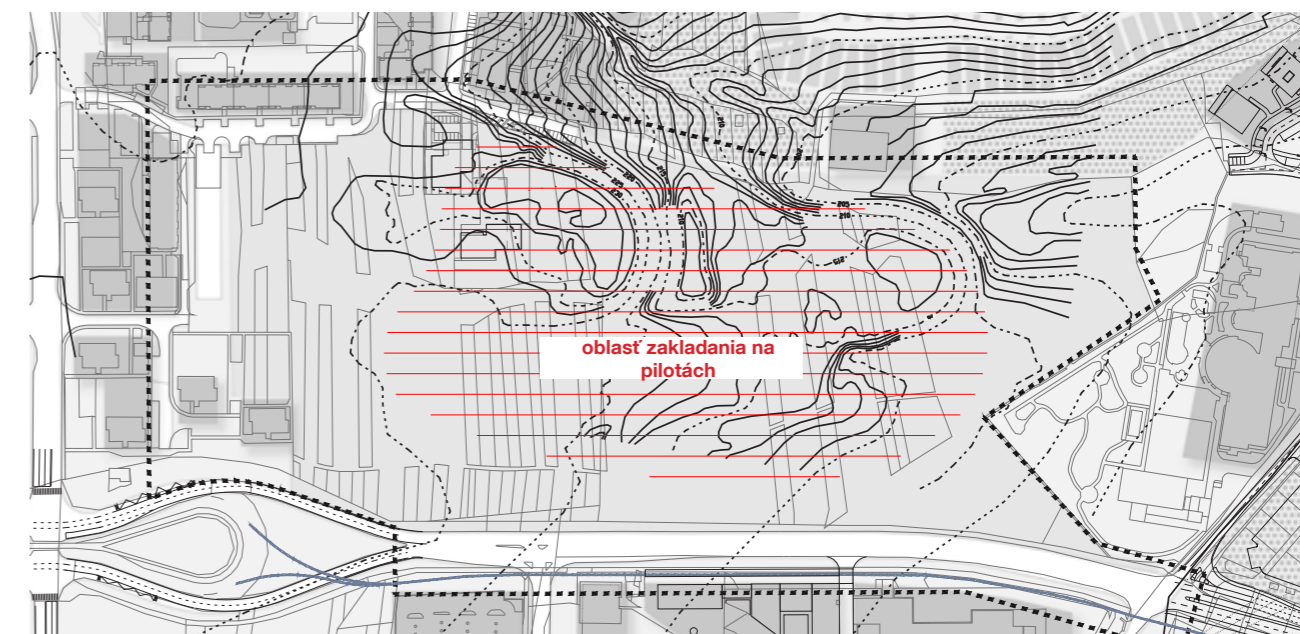
trieda 6: - navážka, betóny

ZÁVER A ODPORÚČANIA

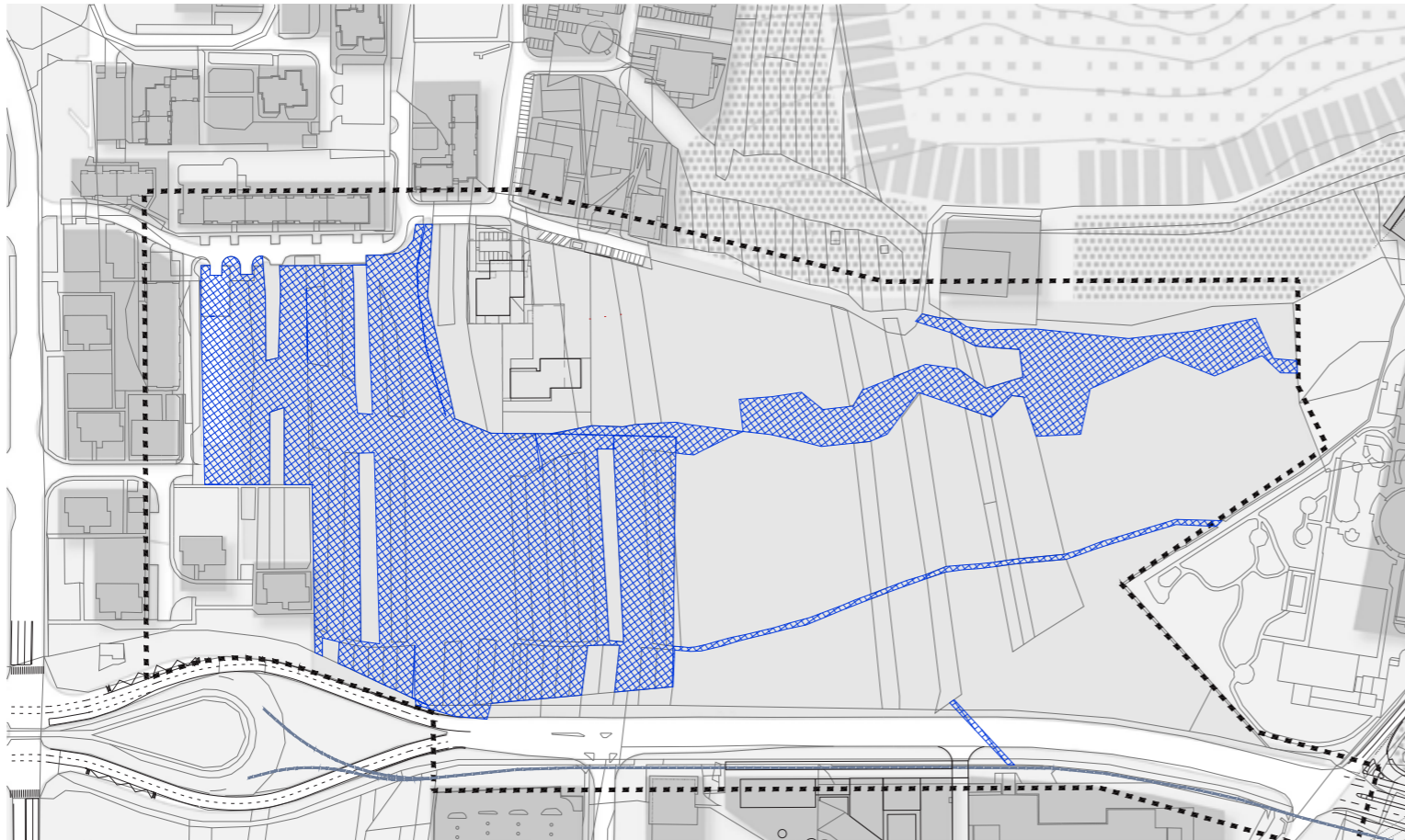
Na základe výsledkov terénnych prác, laboratórnych rozborov a skúšok zemín možno konštatovať nasledovné:

Objekty odporúčame vzhľadom na značný výskyt antropogénnych sedimentov založiť na pilotách. Piloty odporúčame votknúť minimálne 3 m do rastlého podložia, ktoré prevažne tvoria uľahnuté piesky ílovité. Podzemná voda sa lokálne nachádza v antropogénnych sedimentoch. Zeminy, vyskytujúce sa v záujmovom území v zmysle STN 73 3050 zaradujeme do 2 až 6. triedy ťažiteľnosti.

Pre zabezpečenie stability stien výkopov odporúčame použiť vhodný typ paženia, respektíve steny výkopu svahovať v pomere 1:1, respektíve svahovať stavebné jamy a ryhy v zmysle STN 73 3050.



INDIVIDUÁLNE, SKUPINOVÉ A VEREJNÉ ZÁUJMY V KONTEXTE AKTUÁLNYCH VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV K POZEMKOM A K NEHNUTELNOSTIAM



Riešené územie zahŕňa pozemky vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislava (vyznačené modrou šraťou) ako aj súkromných vlastníkov. Spracovateľ štúdie aktívne spolupracuje s ich majiteľmi formou osobných stretnutí, mailovej a telefonической komunikácie, zapracúva ich podnety a požiadavky, ako aj podnety širokej verejnosti.

Prvotný návrh tejto UŠ bol zverejnený v elektronickej podobe na webovej stránke spracovateľa, na socialnej sieti, v tlačenej podobe na úradnej tabuli Magistrátu, v Dúbravských novinách. Urbanistická štúdia bola zverejnená aj na portály www.yimba.sk.

Taktiež je možné nahliadnúť do dokumentácie v priestoroch showroomu stavby Pekná vyhládka. Prvý koncept bol odprezentovaný pred odbornou komisiou mestskej časti Dúbravka a prebehol tiež míting za účasti zástupcov Magistrátu. Všetky podnety a pripomienky sme vyhodnotili a zapracovali.

S konceptom sme oboznámili aj všetky dotknuté verejné inštitúcie, ich vyjadrenia a stanoviská sú zapracované v tejto revízii dokumentu.



zdroj: WEB YIMBA



zdroj: Facebook YIMBA



zdroj: Facebook Vavrica architekti



zdroj: mail 12/2020

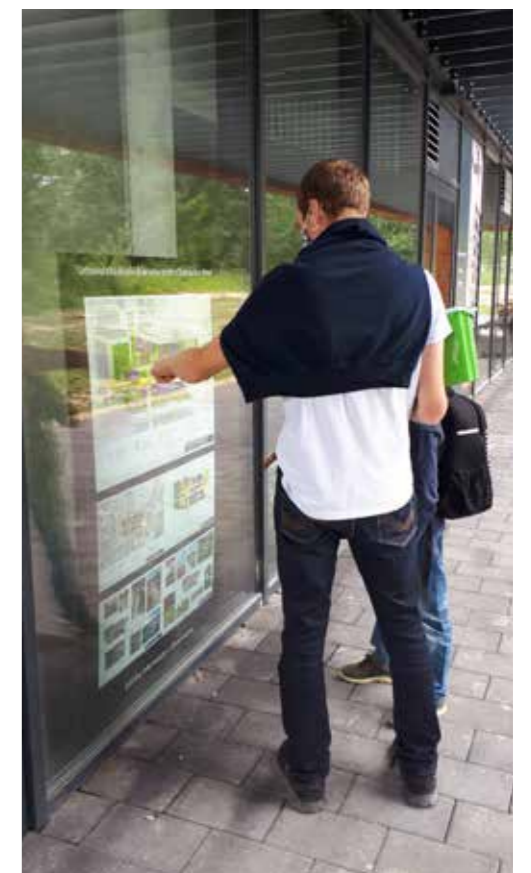


foto showroom Pekná vyhládka

FUNKČNÉ, PRIESTOROVÉ A KOMPOZIČNÉ ZHODNOTENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA, PODMIENKY PRE FORMOVANIE POLYFUNKČNÉHO MESTSKÉHO PROSTREDIA S PRACOVNÝMI PRÍLEŽITOSŤAMI, TRVALÝM ALE AJ PRECHODNÝM BÝVANÍM, SLUŽBAMI A INOU DOPLNKOVOU VYBAVENOSŤOU, PLOCHAMI A ZARIADENIAMI PRE ODDYCH A REKREÁCIU.



V stabilizovaných plochách juhozápadnej časti územia sa nachádzajú bytové domy postavené na prelome 70 / 80 rokov. Ich momentálny stav je uspokojivý bez známok statického poškodenia. Na západnom okraji sa nachádza moderná nová výstavba, realizovaná v poslednej dekáde. Okrem dvoch nových bytových stavieb "Pekná vyhládka" je toto rozvojové územie nezastavané.

Riešenú zónu je potrebné navrhnuť tak aby plynule nadväzovala na existujúcu KBV a objekty vo výstavbe a aby formovala jeden komplexný celok, ktorý by najlepšie vyjadroval naplnenie platného územného plánu mesta Bratislavy.

Vhodné je ju založiť na hlavnom pešom ťahu cez územie, ktorý sa napojí z južnej strany na štruktúru sídliska KBV Dúbravka a pokračuje severným smerom k územiu Borov.

Dopravnú obsluhu riešeného územia potrebné optimalizovať v čo najväčšej miere, uprednostňovať chodcov a cyklistov. Je dôležité v návrhu počítat s oddychovými a parkovými plochami.

Územie podľa ÚPN pokrýva prevládajúca funkčná plocha občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, čo okrem prípustného bývania ponúka širokú škálu funkcií vybavenosti, ktoré poskytnú bohaté pracovné príležitosti budúcim obyvateľom, ako aj terajším rezidentom priľahlej KBV Dúbravka. Nakoľko je k dispozícii príľahlá električková radiála spolu s autobusmi, tak sa výrazne obmedzí individuálna automobilová doprava spojená s dochádzaním do práce. Územie má vysoký potenciál sebestačného polyfunkčného mestského prostredia.



foto z výstavby KBV



Pekná vyhládka



3. NÁVRH RIEŠENIA

3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCIA ROZVOJA ZÓNY, PRIESTOROVÉ A FUNKČNÉ USPORIADANIE

ZHODNOTENIE POTENCIÁLU ÚZEMIA, VHODNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ RIEŠENÉHO ÚZEMIA A OPTIMÁLNA MIERA INTENZITY ZÁSTAVBY, URČENIE NEZASTAVATELNEJ ČASTI RIEŠENÉHO ÚZEMIA, ZÁKLADNÝ KONCEPT.

CIEĽ KONCEPCIE

Kompletná prestavba územia (so stavebnotechnickou a čiastočne aj možnou ekologickou záťažou) s cieľom zmeniť ťažko využiteľné územie na modernú štvrť mesta - vytvorenie živého, primárne lokálneho centra.

Koncepcia má ambíciu vytvoriť pre miestnych obyvateľov živý fragment mesta, s aktívnym parterom, ktorý v Dúbravke chýba.

Cieľom tejto štúdie nieje záväzne určiť jednotlivé funkcie vrámci mestských blokov, ale odporučiť vhodnosť funkcie pre jednotlivé urbanistické bloky tak, aby spolu tvorili kvalitne fungujúci mestský celok.

PRIESTOROVÁ KONCEPCIA A POPIS RIEŠENIA

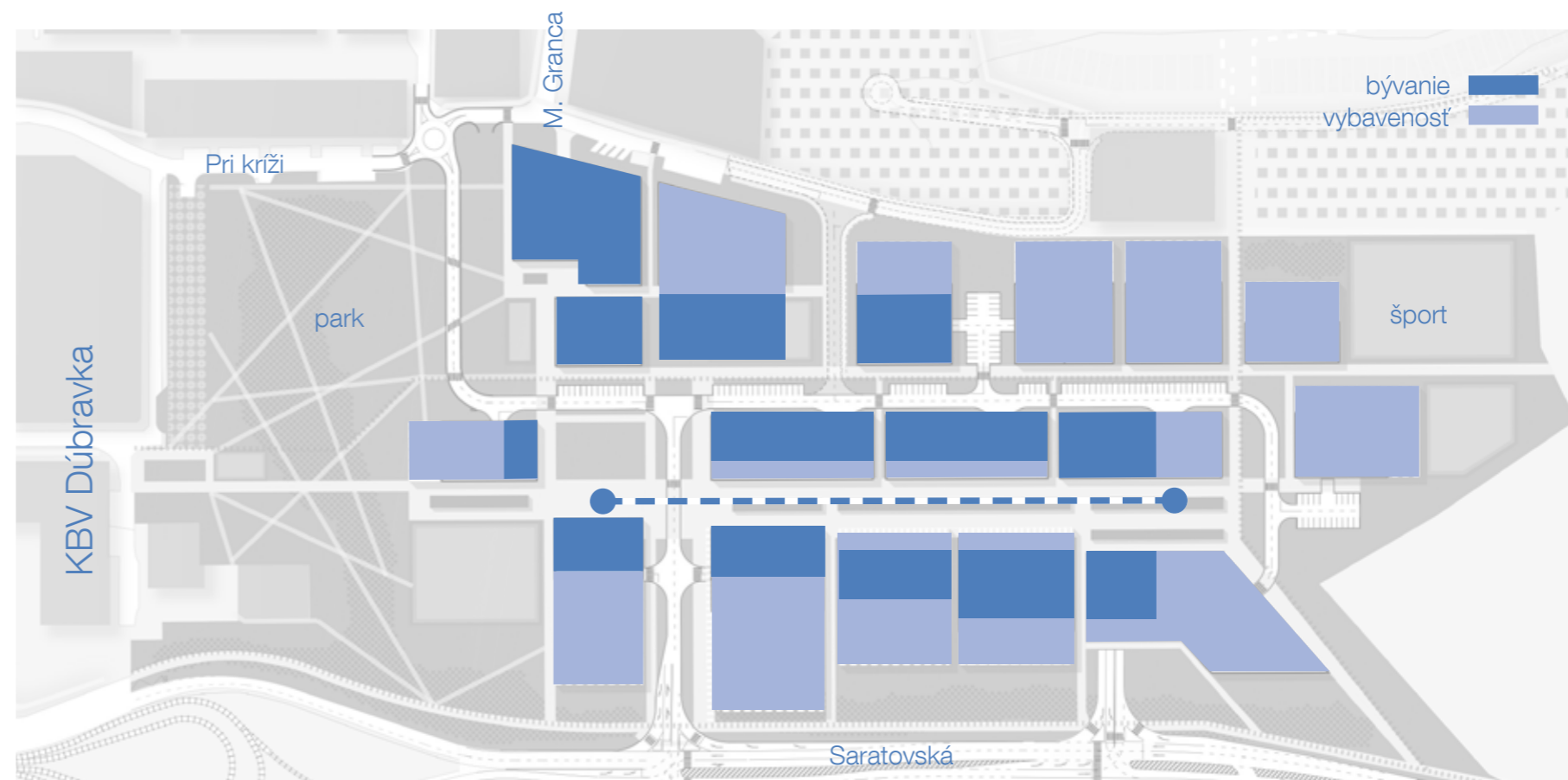
Navrhovaná priestorová koncepcia je založená na hlavnom pešom ťahu cez územie, ktorý sa napája z južnej strany na štruktúru sídliska KBV Dúbravka a pokračuje severným smerom k územiu Bory. Táto koncepcia je teda „zavesená“ na už založených peších komunikáciách, a na systéme obslužných komunikácií, ktoré vytvárajú obraz a prevádzku príľahlej lokality.

Návrh je kompozične orientovaný severo-južne čo prispieva k dobrej využiteľnosti denných priestorov z pohľadu svetlotechniky, čím sa dosahuje vysoký hygienický štandard. Hmotovo si udržiava primeranú mierku, bez výškových budov, sledujúc aktuálne teréne podmienky. Kompozične sú mestské bloky navrhnuté tak aby sledovali základné osi, ktoré sú tvorené kostrou peších a dopravných trás.

Zástavba bude výškovo premenná a každá etapa – blok bude mať možnosť ponúknuť vyššiu budovu ako aj k nej prislúchajúcu nižšiu časť. Maximálna výšková regulácia je uvedená vo výkresovej časti. V južnej časti je odporúčaná vyššia dominanta, ktorá slúži aj ako urbanistický akcent. Výkresová časť definuje hranice v ktorých sa bude umiestňovať nadzemná časť výstavby.

Územný plán v riešenej lokalite (ul. Pri Kríži) definuje priestory obytného územia a ich ďalší rozvoj, ktorý má byť riešený prioritne formou sceľovania štruktúr. Preto navrhovaný koncept rešpektuje túto požiadavku a pokračuje primárne bývaním smerom od jestvujúcej KBV. Umiestnenie bývania v juhozápadnej časti je preukázateľne determinovaná zníženým hlukom ako v ostatných častiach územia šíriacim sa zo železnice a diaľnice.

Hlavné vstupy do zóny (dopravné aj pešie) budú z existujúceho sídliska KBV a zo Saratovskej ulice. Základným nosným konceptom je vytvorenie urbánneho priestoru, ktorý je obkolesený zeleňou – formou parkových úprav a takisto aj jeho vnútroblok poskytuje dostatok zelených plôch. Tieto plochy budú vzájomne prepojené. Vnútrobloky budú v úrovni živého parteru maximálne vylučovať automobilovú dopravu. Takto vzniknuté funkčné celky vytvoria jasný predpoklad prirodzeného pohybu peších s minimálnymi kolíziami s dopravou. Sekundárne vybavenie ako napr. parkovanie, zásobovanie, sklady, tech. zariadenia a pod. bude umiestňované primárne do podzemných častí objektov.



Návrh rieši logické rozmiestnenie urbanistických blokov na riešenom území rovnobežne so Saratovskou ulicou pozdĺž nových dopravných komunikácií. Z týchto komunikácií budú napájané jednotlivé objekty.

Navrhovaná dopravná kostra riešeného územia je teda tvorená systémom obslužných komunikácií, ktoré majú také priestorové usporiadanie, aby zabezpečili ukludnenú, ale plynulú obsluhu územia. Uličný profil je navrhnutý tak, aby umožňoval optimálny pohyb chodcov, cyklistov a automobilov. Na väčšine novonavrhovaných ulíc je navrhnutá obojstranná, resp. jednostranná stromová alej.

Vzhľadom na polohu územia v okrajovej časti mestskej časti Dúbravka, popri mestskej komunikácii Saratovská je lokalita vhodná na predĺženie jestvujúcej sídelnej štruktúry. Preferované je pokračovanie vo funkcii bývania v maximálnej možnej miere. Prvé stavby zo súboru „Pekná vyhládka“ v tomto území túto požiadavku ÚPD aj naplňajú. Preto návrh pokračuje v naplnení funkcie bývania severným smerom najmä v stredovej časti územia.

Z funkčného hľadiska a z dôvodu dobrej dostupnosti na zástavky MHD a neďalekého obchodného reťazca tvorí dobré podmienky pre umiestnenie občianskej vybavenosti (napríklad domovu sociálnych služieb lokalita B, C a F, pri navrhovanom dopravnom vstupe Saratovská / Hrubá lúka). Pozri výkres „Komplexný návrh“.

V okrajových častiach sa ponúka výraznejšie zastúpenie občianskej vybavenosti (napr. v južnej časti prevažne na mestských pozemkoch formou domu seniorov, zdravotné služby). Ďalej popri Saratovskej je vhodné umiestniť občiansku vybavenosť buď ako administratívu alebo prechodné ubytovanie, stravovanie. V severnej časti navrhujeme občiansku vybavenosť formou športových plôch s prislúchajúcimi základnými funkciami (ale aj športovú školu či hotel slúžiaci tejto funkcii).

Intenzita zástavby by mala byť primárne koncentrovaná na hlavnej severo-južnej ťažiskovej osi a od nej sa bude zástavba smerom ku okraju územia uvoľňovať.

Výhľadovo bude tento zonálny celok pokračovať do funkčnej plochy určenej pre šport (podľa ÚPN X401), ktorá bude poskytovať okrem športových plôch širokého záberu aj vybavenie týchto športovísk vhodnou výstavbou (ubytovanie), parkovaním, obsluhou a pod. Taktiež poskytuje priestor pre komunitné záhrady. Severný cíp by mal ostať minimálne zastavaný a tak isto aj južný, kde návrh počíta s vybudovaním kvalitného parku s drobnou doplnkovou architektúrou ponúkajúcu primárne občerstvenie návštevníkom parku (kaviareň, reštaurácia, minigolf, prvky na cvičenie, workout).

VPLYV NAVRHOVANEJ ZÁSTAVBY NA BEZPROSTREDNÉ OKOLIE

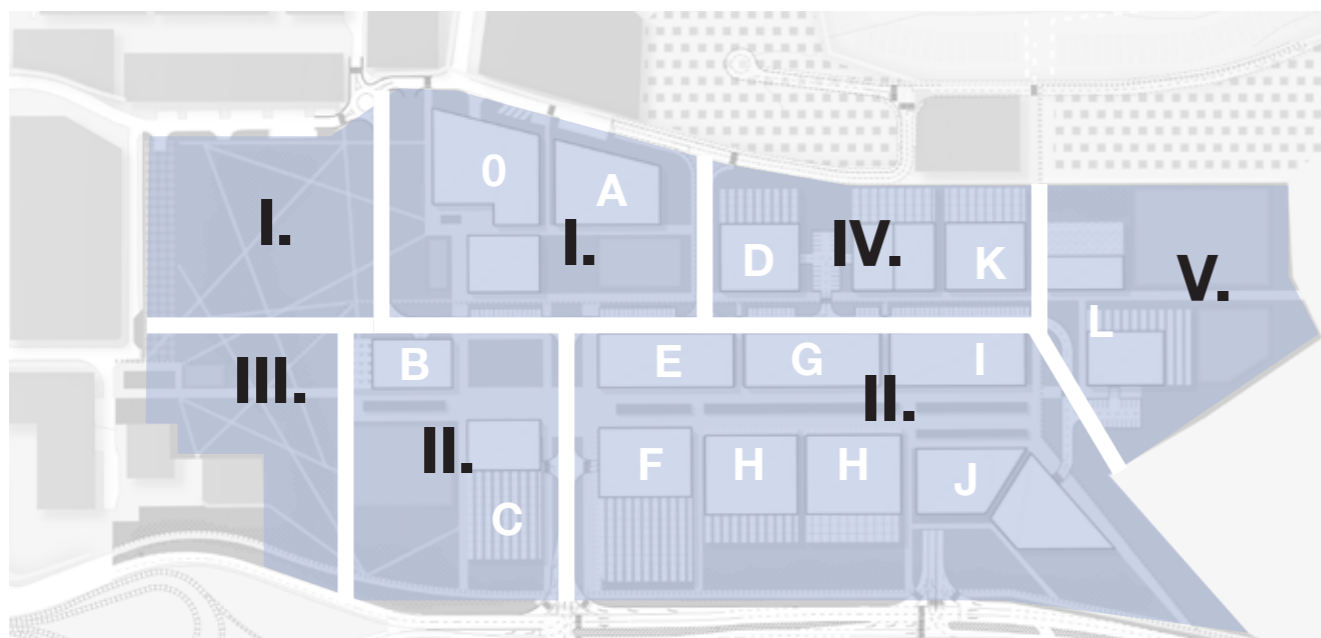
Navrhnuté funkčné a priestorové riešenie vytvára ku jestvujúcej zástavbe optimálne prostredie. Návrh ju bude dopĺňať či už svojím vybavením alebo poskytnutím zeleného oddychového priestoru na ploche, ktorá je teraz nevyužitá. Prínosom bude aj športovo relaxačné doplnenie v severnej časti. Vo východnej časti bude návrh vhodným doplnením prevažne prebiehajúcej bytovej výstavby. (Dúbrava, Tammi)

ETAPIZÁCIA

Jednotlivé urbanistické bloky sú označené vo výkresovej časti. V bloku 0 je ukončená výstavba doch bytových domov. Etapizáciu nie je možno záväzne určiť, nakoľko sa bude odvíjať od majetkových pomerov a výstavba bude postupne nadväzovať na dopravnú štruktúru, ktorá začne s napojením na jestvujúcu svetelnú križovatku na Saratovskej ulici.

Predpokladaná prvá etapa by mala byť ukončená výstavbou urbanistických blokov 0 a A. a taktiež by mala zahŕňať vybudovanie časti parku.

Následne by mali nasledovať etapy II. a III. spolu s vybudovaním prístupovej komunikácie zo Saratovskej a dokončením parku. Posledné etapy sa môžu čiastočne realizovať súbežne s etapou II. a III., najmä však športové plochy.



ZÁKLADNÝ POPIS VÝSLEDNÉHO VARIANTU UŠ

Z dopravného hladiska bol zvolený variant A s dopravným prepojením lokality Brižite od ul. M. Granca cez riešené územie na Saratovskú ulicu. Saturácia bývania je navrhnutá podľa ÚPN. Tredliť jestvujúcu komunikáciu medzi „Peknou vyhlídkou“ a „Záhradnými vilami“ smerom ku hangáru, kde sa nachádza letecké múzeum a to formou chodníka (príležitostne pojazdnívaného zásobovaním, kontrolovaného závorou).

Koncepcia bola v návrhu riešenia navrhnutá variantne a alternatívne, pričom sa overovalo dopravné riešenie územia a funkčné využitie územia. Variant A z dopravného hladiska poskytuje prepojenie ulíc M. Granca a Saratovská a napojenie zóny je vo Variante B len zo Saratovskej ulice. V obidvoch variantoch je saturácia bývania podľa ÚPN. Variant C je nad rámec zadania, slúžiaca ako budúci podklad pre zmenu ÚPN. Vo všetkých variantoch navrhujeme predĺžiť jestvujúcu komunikáciu medzi „Peknou vyhlídkou“ a „Záhradnými vilami“ smerom ku hangáru, kde sa nachádza letecké múzeum a to formou chodníka (príležitostne pojazdnívaného zásobovaním, kontrolovaného závorou). Ďalší popis variantov v časti Návrhu regulácie územia zóny a v Grafickej časti UŠ.

Popis jednotlivých funkcií v ďalšej kapitole sa uvažuje v kategórii do 1000 obyvateľov (podľa metodického príručky pre obstarávateľov a spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie: ŠTANDARDY MINIMÁLNEJ VYBAVENOSTI OBCÍ, r. 2010)

BÝVANIE

Úvod:

Ukazovateľ počtu trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov: Kvantitatívnu úroveň bývania v SR v roku 2001 vyjadrenú týmto ukazovateľom charakterizuje štandard 310 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov, v obciach s najmenším a menším počtom obyvateľov v priemere 280 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov, v mestách v priemere 332 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov a v mestách s najväčším počtom obyvateľom (mestá nad 100 000 obyvateľov) v priemere 373 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov.

Hodnota ukazovateľa počtu bytov na 1000 obyvateľov v r. 2008 sa vplyvom novej bytovej výstavby v porovnaní s r. 2001 zvýšila, v celoslovenskej relácii dosiahla v priemere hodnotu 327 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov. Táto hodnota je stále podstatne nižšia v porovnaní s krajinami Európskej únie, ktorá sa pohybuje okolo 400 bytov/1000 obyvateľov, pričom v mnohých krajinách Európskej únie sa táto hodnota prekračuje.

V „Koncepcii štátnej bytovej politiky do r. 2015“ sa z hľadiska potreby bytov v SR uvažuje s hodnotou 360 bytov na 1000 obyvateľov.

Veľkosť a štruktúra bytov reaguje podľa trhovej situácie.

Návrh:

V návrhu sa uvažuje s viacpodlažnou bytovou zástavbou. Tento typ zástavby predstavuje zástavbu vo viacpodlažných bytových domoch nad 4 nadzemné podlažia. Zástavba je charakteristická pre mestský typ osídlenia, realizuje sa prevažne na voľných plochách obcí, s umiestnením väčšieho počtu bytov (obyvateľov) na menšej ploche, s prevažne vyššími hustotami obyvateľov na ha. Vychádza z demografických charakteristík a potrieb obce. V riešenom území bude podiel bývania podľa Variantu A, 30% (cca 320 bytov)

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Úvod:

Občianska vybavenosť (OV) predstavuje široký komplex zariadení účelovo upravených plôch, ktorých cieľom je uspokojovanie najrozmanitejších potrieb obyvateľov všetkých vekových kategórií.

Podľa druhu činnosti sú zariadenia občianskej vybavenosti všeobecne zatriedené nasledovne:

- školstvo,
- športové zariadenia,
- zdravotníctvo,
- sociálne služby,
- kultúrne zariadenia,
- cestovný ruch,
- služby,
- finančné služby,

- obchod,
- verejné stravovanie.

Podľa charakteru činnosti sa teda občianska vybavenosť delí na:

- verejnú vybavenosť – (v niektorých materiáloch je tiež označovaná ako sociálna vybavenosť), predstavuje vybavenosť, ktorá by mala byť zabezpečovaná z polohy štátu, regiónu, obce. Aj v rámci týchto zariadení sú zariadenia, ktoré sú neštátne, (sú na báze komerčnej, súkromné školy, cirkevné školy, súkromné zdravotnícke zariadenia, súkromné zariadenia sociálnych služieb,.....), pričom však prevažná väčšina týchto zariadení je štátnych, regionálnych a komunálnych. Medzi verejnú vybavenosť možno zaradiť zariadenia:

školsťva,

zdravotníctva,

sociálnej starostlivosť.

- komerčnú vybavenosť, ktorú charakterizujú zariadenia maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, služieb, čiastočne zariadení telovýchovno-športových a kultúrnych zariadení.

Výskyt zariadení základnej, vyššej i nadmestskej vybavenosti je viazaný prevažne na bytovú zástavbu, je závislý od koncentrácie a hustoty bývajúceho a prítomného obyvateľstva.

Adaptabilita, prispôsobivosť vývoju sú výraznou podporou polyfunkčnosti centier sídiel, pretože zabraňujú odlivu dekoncentrácií činností.

Obec ako celok je atraktívne viac-menej tak, ako je atraktívne jeho centrum. Dekoncentrácia činností, rovnako ako nízka miera polyfunkčnosti jeho centra, znižuje význam sídla v sídelnej štruktúre.

Miera polyfunkčnosti je kvantifikovateľná dosiahnutým stupňom koncentrácie a integrácie urbanistických funkcií. Pri prekročení úmernej miery koncentrácie v určitom priestore začnú vystupovať záporné efekty, znižuje sa lákavosť návštevy v nich, zvyšuje sa negatívne pôsobenie prehustenosti či už dopravy, ľudí, fyzických štruktúr.

Návrh:

vo Variante A sa predpokladá podiel OV 70% a odporúčané zastúpenie je nasledovné:

ŠKOLSTVO

Úvod:

Územie		Zriaďovateľ		Triedy MŠ so starostlivosťou		Príprav. triedy v minulom škol. roku		Učiteľia	Asistent učiteľa
Adresa	Jazyk	tyždennou a nepretržitou triedy	tyždennou a nepretržitou triedy	celodennou triedy	poldennou triedy	tyždennou a nepretržitou triedy		tyždennou a nepretržitou triedy	tyždennou a nepretržitou triedy
						deti	deti		
Materská škola * 84101 Bratislava-Dúbravka, Bazovského 4	S			4	68	1	22	8	
Cirkevná materská škola * 84101 Bratislava-Dúbravka, Bilikova 1	S			4	98	1	23	7	
Súkromná MŠ * 84101 Bratislava-Dúbravka, Bilikova 34	S			1	18			2	
Materská škola * 84101 Bratislava-Dúbravka, Bullova 2	S			4	85		9	8	
Materská škola * 84102 Bratislava-Dúbravka, Cabanova 44	S			4	97	1	32	8	
Materská škola * 84101 Bratislava-Dúbravka, Damborského 3	S			4	92	1	30	8	
Materská škola * 84102 Bratislava-Dúbravka, Fedákova 1	S			4	92	1	28	8	
Materská škola * 84101 Bratislava-Dúbravka, Galbavého 5	S			4	92	1	30	8	
SSŠ BIS - MŠ * 84102 Bratislava-Dúbravka, J. Valašána Dolinského 1	A			4	44	1	13	5	4
Materská škola * 84102 Bratislava-Dúbravka, Nejedlého 8	S			4	80	1	31	8	
Materská škola * 84102 Bratislava-Dúbravka, Ožvoldíkova 15	S			4	94	1	25	8	
Materská škola * 84102 Bratislava-Dúbravka, Pri križi 2	S			4	92	1	31	8	
Materská škola * 84102 Bratislava-Dúbravka, Sekurisova 10	S			4	91	1	34	8	
Materská škola * 84102 Bratislava-Dúbravka, Švantnerova 1	S			4	94	1	32	8	
Materská škola * 84101 Bratislava-Dúbravka, Ušiakova 1	S			4	97	1	27	8	

Problematika saturovania nového územia zariadeniami materských a základných škôl vo vzťahu spolu s ostatným územím Dúbravky bola konzultovaná s mestskou časťou Dúbravka.

V mestskej časti Dúbravka sa nachádza 5 základných škôl, 12 materských škôl a 3 súkromné škôlky.

VÝVOJOVÉ TENDENCIE UKAZOVATEĽOV MATERSKÝCH, ZÁKLADNÝCH A STREDNÝCH ŠKÔL, TRENDOVÁ ANALÝZA, 2000 - 2019

vypracovaná Centrom vedecko-technických informácií SR, Bratislava, 2020 (spadá pod ministerstvo školstva)

Referenčná populácia detí v materských školách

Referenčnou populáciou pre materské školy sú deti vo veku 3 až 5 rokov. Deti mladšie ako 3 roky a staršie ako 6 rokov majú v predškolskej výchove marginálne zastúpenie. Počet 3 až 5 ročných sa dlhodobo znižoval, pokles sa zastavil v roku 2006 na úrovni 152,7 tisíc. Od roku 2000 do roku 2006 sa táto skupina znížila o 15 %, v absolútnom vyjadrení o 26 tisíc detí. Od roku 2003 začal rásť počet novonarodených detí, ktorý sa premietol do rastovej fázy 3 až 5 ročných v rokoch 2007 až 2014. V nej sa ukazovateľ medziročne zvyšoval v priemere o 2 % (MI) a celkovo o 17 % (FI). Počet detí v tejto fáze kulminoval na úrovni takmer 180 tisíc. Od roku 2015 populácia 3 až 5 ročných detí

prešla do oscilačnej fázy. Krátke troj-štvorročné obdobie poklesu vystrieda dočasný nárast a následný pokles. Do roku 2025 by sa mal počet detí tejto skupiny znížiť na približne 170 tisíc.

Referenčná populácia žiakov základných škôl

Do prvého ročníka základných škôl nastupujú deti prevažne vo veku 6 rokov. Ich počet klesal priemerným trojpercentným tempom. Od roku 2000 až do roku 2008 sa tak znížil z 65,6 tisíc na 50,5 tisíc. Rastová fáza nastúpila v roku 2009 a skončila v roku 2017. Ukazovateľ v nej rástol ročne o 2 % a celkovo sa zvýšil o 22 % na úroveň 61,5 tisíc detí. Vývoj v ďalších rokoch bude prebiehať v krátkodobých osciláciách. Dvojiročný pokles vystrieda štvorročný rast a následný pokles. Počet 6 ročných by sa mal do roku 2025 mierne znížiť na 58,7 tisíc detí.

Napriek skutočnosti, že v blízkosti riešeného územia sa nachádzajú hneď dve školy a škôlky: na Nejedlého ulici a Pri križi, s prírastkom obyvateľstva v tejto novej zóne počítame s vytvorením minimálne jednej materskej škôlky, vhodná poloha je v blokoch B a C, nakoľko sa nachádzajú v dotyku s budúcim parkom. Ako ďalšia dobrá lokalita sa ponúka blok A a E.

U základných školách

Výber ukazovateľov - školstvo

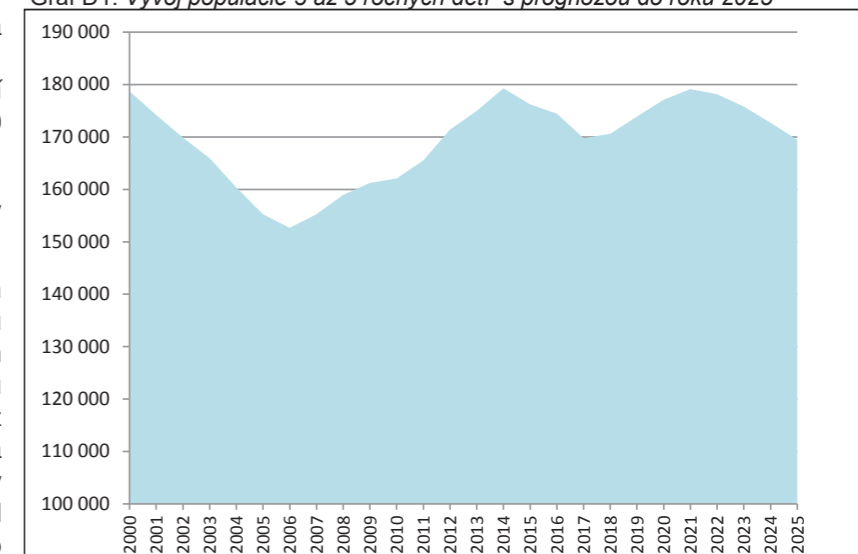
ŠKOLSTVO	KRITÉRIÁ PRE VÝBER ŠTANDARDOV - VEĽKOSTNÁ KATEGÓRIA OBCÍ v TIS. OBYV.								
	▼ 1	▼ 2	▼ 5	5 ▶ 10	10 ▶ 20	20 ▶ 30	30 ▶ 50	50 ▶ 100	▶ 100
Materská škola	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Základná škola		(•)	•	•	•	•	•	•	•
Gymnázium					•	•	•	•	•
Stredná odborná škola					•	•	•	•	•
Konzervatórium								•	•
Školské hospodárstvo a stredisko odbornej praxe						•	•	•	•
Nadstavbové a pomaturitné štúdium					•	•	•	•	•
Základná umelecká škola				•	•	•	•	•	•
MŠ pre deti so zdravotným znevýhodnením			•	•	•	•	•	•	•
ZŠ pre žiakov so zdravotným znevýhodnením				•	•	•	•	•	•
Praktická škola				•	•	•	•	•	•
Odborné učilište pre žiakov so zdravotným znevýhodnením					•	•	•	•	•
Školy a triedy pre deti a žiakov s nadaním					•	•	•	•	•
Školský klub		(•)	•	•	•	•	•	•	•
Školské stredisko záujmovej činnosti			•	•	•	•	•	•	•
Centrum voľného času			•	•	•	•	•	•	•
Školský internát				•	•	•	•	•	•
Diagnostické centrum							•	•	•
Reedukačné centrum							•	•	•
Liečebno-výchovné sanatórium							•	•	•
Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva					•	•	•	•	•
Škola v prírode						•	•	•	•
Vysoké školy							•	•	•

Poznámka:

• odporúčaná vybavenosť,

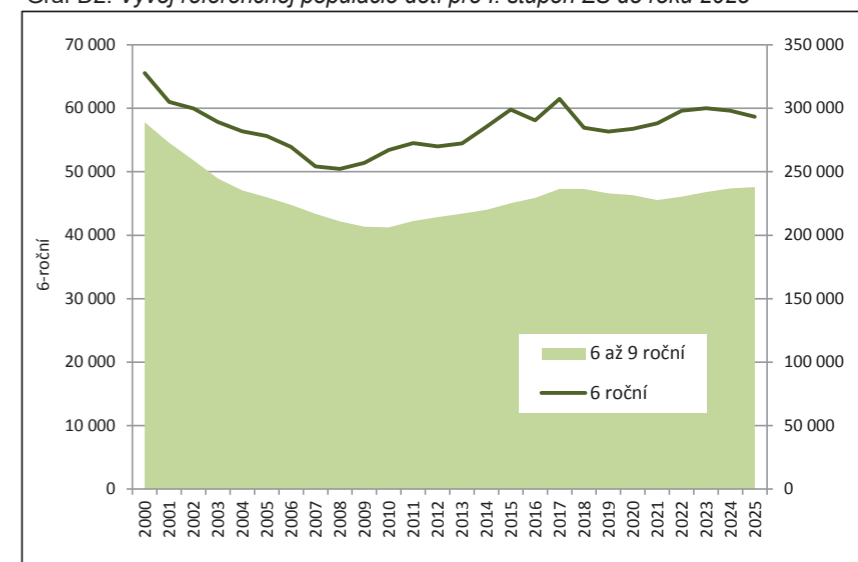
(•)ZŠ nephnoorganizovaná s ročníkmi 1. 4. Zariadenie školy v prípade, ak je predpoklad, že sa do nej prihlási najmenej 30 detí, ktoré majú plniť povinnú školskú dochádzku v tejto základnej škole

Graf D1: Vývoj populácie 3 až 5 ročných detí s prognózou do roku 2025



Zdroj: VDC - ŠÚ SR, CVTI SR

Graf D2: Vývoj referenčnej populácie detí pre I. stupeň ZŠ do roku 2025



Zdroj: VDC - ŠÚ SR, CVTI SR

aktuálne nieje badať nedostatok miest a prípadný dopyt je riešiteľný pridaním ďalších tried v už jestujúcich zariadeniach. V návrhu urbanistickej štúdie je vyhradený priestor pre budúce školské zariadenia v bloku K poprípade L. Je to miesto prepojené so športovými zariadeniami a plochami, taktiež v blízkosti lesa.

ZARIADENIA TELOVÝCHOVY, ŠPORTU A POHYBOVEJ REKREÁCIE

Úvod:

Pohybová aktivita je kľúčovým faktorom zdravého spôsobu života a vysoko efektívnym prostriedkom podpory zdravia. v modernej spoločnosti je šport všeobecne akceptovanou súčasťou života prirodzene ovplyvňujúcou všetky jeho zložky, avšak na druhej strane vzťah k športu a preferovanie jednotlivých športových aktivít sú výrazne ovplyvňované celkovou ekonomickou a kultúrnou úrovňou spoločnosti, sociokultúrnymi zafixovanými vzormi využívania voľného času a štruktúrou ponuky vo sfére obsluhy voľného času. Súčasnosť si uvedomuje potrebu starostlivosti o zdravie, telo a ducha ako protiklad dopadu rôznych civilizovaných prvkov. Nachádza to odozvu vo filozofii fitness a wellness, predstavujúcich harmóniu tela a duše, ktorú môže človek dosiahnuť aktívnym prístupom k vlastnému životnému štýlu, zdraviu, kráse a vitalite zlepšováním telesnej a duševnej kondície. V súčasnom životnom štýle sa aj u nás začínajú dostávať do popredia nové inovačné trendy športovo-spoločenských aktivít, medzi ktoré možno zaradiť:

- adrenalínové športy (športové aktivity spojené so značným fyzickým rizikom a často spojené s pobytom v drsnom prostredí – lietanie na rogate, rafting, skalolezectvo, príbojový surfing),
- live-time sports (športové aktivity realizovateľné počas celého života do vysokého veku – tenis, golf, jachting, jazdectvo),
- soft-gymnastic (pohybové aktivity importované z Orientu zamerané na prežitie vlastného tela, na výrazovú a estetickú stránku pohybu a na životnú filozofiu),
- cvičenie s trénerom,
- pohyb v rámci rekreačného programu (pohybové aktivity ako súčasť dovolenkových programov),

Výber ukazovateľov – zariadenia telovýchovy, športu a pohybovej rekreácie

TELOVÝCHOVA a ŠPORT zariadenie	KRITÉRIÁ PRE VÝBER ŠTANDARDOV - VEĽKOSTNÁ KATEGÓRIA OBCÍ v TIS. OBYV.								
	▼1	▼2	▼5	5 ▶ 10	10 ▶ 20	20 ▶ 30	30 ▶ 50	50 ▶ 100	▶ 100
Ihrisko pre deti	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ihrisko pre mládež a dospelých	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ihrisko maloplošné (menej ako 2 000 m ² celk. plochy)	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ihrisko veľkoplošné (viac ako 2 000 m ² celk. plochy)			•	•	•	•	•	•	•
Telocvičňa			•	•	•	•	•	•	•
Športová hala				•	•	•	•	•	•
Športový štadión					•	•	•	•	•
Otvorený plavecký bazén			○	•	•	•	•	•	•
Krytý plavecký bazén			○	•	•	•	•	•	•
Otvorená ľadová plocha		•	•						
Zimný štadión otvorený					•	•	•	•	•
Zimný štadión krytý							•	•	•
Relaxačné centrum				•	•	•	•	•	•
Wellness								•	•
Centrum pohybových aktivít ** (wellness, relaxačné centrum)					○	○	•	•	•

Poznámka:

- odporúčaná vybavenosť
- alternatívne doplnenie vybavenosti

- terapeutická rekreácia (pohybové a spoločenské aktivity pre skupiny postihnutých ľudí pomáhajúca k návratu do sociálneho života),
- rôzne formy tzv. netradičných športov vychádzajúcich z historických tradícií jednotlivých etník.

Trendy v oblasti telovýchovy, športu a pohybovej rekreácie

- do popredia sa dostáva individuálny šport v neorganizovanej forme, zvyšuje sa záujem o individuálne typy športu a medzi mládežou „trendové“ voľné a nové formy pohybu,
- v rámci trávenia voľného času sa predpokladá stúpajúci záujem nielen jednotlivcov, ale aj menších spoločenských skupín a sociálne viazaných skupín o športovo-rekreačné aktivity,
- ntegrácia využívania areálov a zariadení všetkých systémov športu a rekreácie pre športovo-rekreačné aktivity širokej škály obyvateľstva, čo zodpovedá všeobecnému trendu ekonomizácie využívania športových zariadení,
- zvyšuje sa dopyt po komplexnosti areálov a zariadení a doplnenie o obslužné, resp. iné súvisiace funkcie podľa navrhnutej profilácie územia,
- do výhľadu sa očakáva zvyšovanie nárokov na nové formy aktivít a na ich rôznorodosť, komplexnosť a kvalitu.

Trend vo viacúčelovosti sa prejavuje v dvoch rovinách:

- začlenením areálov pre rôzne využitie do organizovaného priestoru sa vytvárajú podmienky pre ich spoločné doplnkové funkcie a širšie sociálne a spoločenské kontakty,
- pri zodpovedajúcich parametroch a doplnkových zariadení sa umožňuje využívanie pre šport pre všetkých ako aj výkonnostný šport, príp. aj školskú telovýchovu a zohľadňuje sa možnosť využitia zariadenia aj pre iné účely (napr. kultúrne).

Návrh: počet s priestorom pre šport v južnej časti v a po okraji navrhovaného parku. V zástavbe budú túto kategóriu naplňať ihriská v exteriéri a kryté telocvične, fitness centrá, bowling a pod. navrhujeme situovať do 1. podzemného podlažia V severnej časti bude šport riešený intenzívnejšie formou zariadení telovýchovy pre dorast a mládež, športové areály pre širokú verejnosť, rekreačné športy a ostatné exteriérové vybavenie.

ZARIADENIA CESTOVNÉHO RUCHU (CR)

Úvod:

S novými trendmi v CR sa menia požiadavky a celkové správanie účastníkov CR, poskytujú sa nové druhy služieb, výraznejšie sa rozvíjajú wellness služby, ktoré v minulosti patrili skôr do sféry zdravotníctva. V oveľa väčšej miere sa najmä vo väčších mestách začína rozvíjať kongresový CR. Tieto a ďalšie zmeny si vyžiadali kategorizovať nové druhy ubytovacích zariadení jednak z hľadiska úrovne a rozsahu služieb v rámci tej istej kategórie (kongresový hotel, wellness hotel, kúpeľný hotel, boutique hotel, apartmánový hotel; turistická ubytovňa = hostel), ale tiež ako celkom novú kategóriu (apartmánový dom), resp. zmenu názvu zariadenia v nových rozvojových trendoch (turistická ubytovňa = hostel).

Cestovný ruch v kontexte s navrhovaním štandardov viazaných na lokalizáciu v mestách a obciach sa zameriava jednak na ubytovacie zariadenia rôznej druhovej štruktúry a jednak na ihriská, športové zariadenia a objekty, ktoré súvisia s rekreáciou každodennou, krátkodobou, víkendovou (pohybovou) rekreáciou, ktorá je spojená s voľným časom a dostupnosťou k športovým zariadeniam. Každodenná, krátkodobá rekreácia, ktorá vyplýva z disponibility voľného času obyvateľov a vhodnej dostupnej vzdialenosti, sa prelína so športom, nakoľko využíva identické športové zariadenia ako ihriská (pre deti, mládež, dospelých), viacúčelové rekreačné areály, prírodné i umelé kúpaliská, relaxačné centrá, wellness.

Návrh: V severnej časti navrhujeme umiestniť krátkodobé ubytovanie prislúchajúce športu formou napr. Kongresového hotela.

ZARIADENIA ZDRAVOTNÍCTVA

Úvod:

Poskytovatelia zdravotnej starostlivosti poskytujú:

- ambulatnú zdravotnú starostlivosť,
- ústavnú zdravotnú starostlivosť,

Formy poskytovania zdravotnej starostlivosti sú:

- ambulatná starostlivosť
- všeobecná,
- špecializovaná,
- ústavná starostlivosť,
- lekárenská starostlivosť.

Návrh:

Je predpoklad, že obyvatelia zóny budú využívať zdravotnícke nemocničné zariadenia celomestského významu, kde podstatnú úlohu bude zohrávať nemocnica na Boroch. Navrhujeme integrovať do novej výstavby zdravotné zariadenia ambulatného typu ako napríklad:

Agentúra domácej ošetrovateľskej starostlivosti, (v skratke ADOS) poskytuje komplexne domácu ošetrovateľskú starostlivosť a pôrodnú asistenciu pacientom, ktorí nevyžadujú hospitalizáciu alebo hospitalizáciu odmietli a poskytovanie ošetrovateľskej starostlivosti je indikované lekárom. Hlavnou náplňou je poskytovanie komplexnej ošetrovateľskej starostlivosti a rehabilitácie.

Dom ošetrovateľskej starostlivosti - poskytuje sa nepretržitá ošetrovateľská starostlivosť vrátane ošetrovateľskej rehabilitácie osobám, ktorých zdravotný stav si nevyžaduje sústavnú zdravotnú starostlivosť poskytovanú lekárom, ale si vyžaduje nepretržitú poskytovanie ošetrovateľskej starostlivosti s predpokladaným pobytom na lôžku presahujúcim 24 hodín a ktorú nemožno vykonávať v prirodzenom sociálnom prostredí osoby.

Zariadenia na poskytovanie jednodňovej zdravotnej starostlivosti, (zubné, dermatologické ambulancie...)

Agentúry domácej ošetrovateľskej starostlivosti,**Dom ošetrovateľskej starostlivosti,****ZARIADENIA SOCIÁLNYCH SLUŽIEB**

Riešená zóna ponúka priestor pre sociálne služby na riešenie nepriaznivej sociálnej situácie z dôvodu ťažkého zdravotného postihnutia, nepriaznivého zdravotného stavu alebo z dôvodu dovŕšenia dôchodkového veku

Odporúčané zariadenia sú: zariadenie pre seniorov, domov sociálnych služieb, opatrovateľská služba, denné centrum.

ZARIADENIA MALOOBCHODU

Úvod:

S ohľadom na blízke veľkometrážne obchodné zariadenie a ul. Hrubá lúka návrh UŠ smeruje k rovnováhe veľkokapacitných zariadení obchodu a menších obchodných jednotiek typu:

Zmiešaná predajňa - predajňa ponúkajúca široký sortiment potravinárskeho i nepotravinárskeho tovaru, pričom nie je možné jednoznačne určiť ťažisko sortimentu. Pomer potravinárskeho a nepotravinárskeho sortimentu je zhruba vyrovnaný, to znamená, že podiel potravín ani nepotravinárskych výrobkov neklesá v ročnom priemere pod 40 % obratu. Predajná plocha zmiešanej predajne je spravidla menšia ako 1 000 m². Spotrebné družstvá v tomto sortimentnom type vykazujú klasické zmiešané predajne s predajnou plochou 75, 100, 150 m².

Potraviný - ponúkajú široký sortiment potravinárskeho tovaru, často doplnený o nepotravinársky tovar dennej spotreby (podiel nepotravinárskych výrobkov je vždy zásadne menší ako 40 % celkového obratu). Predaj je samoobslužný, s obsluhou alebo kombinovaný. K uvedenému druhu patria širokosortimentné predajne potravín s menej ako 400 m² predajnej plochy, prípadne i predajne potravín presahujúce tento veľkostný limit, ak nespĺňajú kritérium pre zaradenie medzi veľkopredajne potravín (nemajú samoobsluhu so zberným inkasom).

Nepotraviný – široký sortiment ponúkajú súborný predaj sortimentov nepotravinárskeho tovaru. Ponúkaný sortiment je podmienený umiestnením, mierou priestorovej a prevádzkovej koncentrácie obchodnej vybavenosti a veľkostnej jednotky. Predaj je samoobslužný, s obsluhou alebo kombinovaný.

Navrhované vhodné zariadenia OV:**Výber ukazovateľov – zariadenia maloobchodu**

MALOOBCHOD	KRITÉRIÁ PRE VÝBER ŠTANDARDOV - VEĽKOSTNÁ KATEGÓRIA OBCÍ v TIS. OBYV.						
zariadenie	▼1	▼2	▼5	5 ▶10	10 ▶20	20 ▶30	30 ▶50
Potraviný, zmiešaný tovar	●	●	●	●	●	●	●
Špecializovaný obchod (integrované zariadenia)		●	●	●	●	●	●
Malý supermarket 400-1000 m ²			○	●	●	●	●
Veľký supermarket 2500-5000 m ²				○	●	●	●
Malý hypermarket 2500-5000 m ²						○	●
Veľký hypermarket 5000-10000 m ²							
Hobby market 1000 m ² a viac					○	●	●
Menší OD a NS do 2500 m ²				○	●	●	●
Väčší OD 2500 m ² a viac					○	●	●
Diskontná predajňa 400-1000 m ²				○	●	●	●

Poznámka:

výber minimálnych štandardov vychádza z empirických poznatkov a štatistických prieskumov MOŠ.

● odporúčaná potreba vybavenosti,

○ alternatívne doplnenie vybavenosti,

OD obchodný dom,

NS nákupné stredisko,

Špecializovaný obchod – integrované zariadenie s ďalšími funkciami (stravovanie, služby a pod.).

obchody, prevádzky verejného stravovania a nerušiacie prevádzky služieb, ktoré slúžia pre obyvateľov územia a príslušného územia ako súčasť objektov pre bývanie, umiestňované primárne v parteroch budov.

ZARIADENIA VEREJNÉHO STRAVOVANIA

Úvod:

Zariadenia verejného stravovania tvoria komerčne zamerané prevádzky, ktoré sú verejne prístupné. Spravidla sú lokalizované do územia s vyššou hustotou zástavby buď ako voľne stojace objekty alebo vstavané zariadenia. Okrem funkcie stravovacej plnia i funkciu spoločensko – zábavnú.

Podľa prevažujúceho zamerania jednotlivých zariadení stravovacie zariadenia vytvárajú rôzne prevádzkové typy, ktoré možno rozdeliť na zariadenia s funkciou stravovacie i spoločenskou (reštaurácie, hostince), spoločenskou i stravovacie (vinárne, pivnice), výhradne stravovacie (jedálne, bufety) a spoločenskou s doplnkovým občerstvením (kaviarne, cukrárne).

Pri prevádzkovaní stravovacích a zábavných zariadení je hybnou silou trhovú ekonomiku. Zariadenia vznikajú a zanikajú v priamej úmernosti na dopyt trhu. Veľmi dôležitým aspektom vo vzťahu k cestovnému ruchu je zvyšovanie kvality poskytovaných služieb verejného stravovania a profesionálny prístup k zákazníkom.

Lokalizácia zariadení služieb v rámci centier rôznej hierarchie, pričom sa sleduje princíp rovnomerného rozloženia zariadení verejného charakteru služieb, podporujúci princíp tzv. samoobslužných oblastí. Ich cieľom je predovšetkým podpora efektívnosti prevádzky organizmu mesta založená na pešej dostupnosti zariadení pre návštevníkov na jednej strane a súčasne podpora rovnomernejšieho rozloženia pracovných príležitostí v jednotlivých

Výber ukazovateľov – zariadenia verejného stravovania

VEREJNÉ STRAVOVANIE	KRITÉRIÁ PRE VÝBER ŠTANDARDOV - VEĽKOSTNÁ KATEGÓRIA OBCÍ v TIS. OBYV.						
zariadenie	▼1	▼2	▼5	5 ▶10	10 ▶20	20 ▶30	30 ▶50
reštaurácia I. a II. CS	●	●	○	○	●	●	
Reštaurácia III. a IV. CS	●	●	●	●	●	●	
Vináreň, pivnica	○	○	●	●	●	●	
Kaviareň	●	●	●	●	●	●	
Pohostinstvo, hostinec	●	●	●	●	●	●	
Cukráreň	●	●	●	●	●	●	
Bar	●	●	●	●	●	●	

Poznámka:

výber minimálnych štandardov vychádza z empirických poznatkov a štatistických prieskumov MOŠ.

● odporúčaná potreba vybavenosti,

● odporúčaná potreba vybavenosti vo významnom centre CR,

○ alternatívne doplnenie vybavenosti.

oblastiach mesta,

Trendy vývoja

- vývoj zariadení verejného stravovania je daný jednoznačne záujmom užívateľov a záujmom súkromných podnikateľov, prevádzkujúcich zariadenia verejného stravovania,
- v kontexte s pestovaním zdravého životného štýlu sa rozvíjajú centrá pohybových aktivít, wellness centrá, súčasťou ktorých sa stávajú aj rôzne gastronomické zariadenia a zariadenia služieb,
- dôležitosť kvality v porovnaní s cenovými reláciami bude v budúcnosti v rámci konkurenčného prostredia stále narastať,
- v rozhodovacích procesoch bude stáť kvalita, čerstvosť a zážitok, určujúcim prvkom výberu reštaurácie sa stane atmosféra a lokalizácia,
- stravovacie a zábavné zariadenia budú ponúkať ešte väčší výber, podstatne sa rozšíria reštaurácie národnej kuchyne a bary, obľúbená bude aj exotická tematika, autentická hudba a rôzne druhy zábavy,

Naďalej sa budú rozvíjať jednak ako zariadenia vstavané v objektoch iných funkcií, ako aj zariadenia samostatné,

Pre zariadenia verejného stravovania na úrovni zóny najmä v centre mesta sú súčasne charakteristické koncentračné tendencie, prejavujúce sa cieľnou koncentráciou uvedených zariadení (v ťažiskových polohách pozdĺž peších zón a hlavných verejných priestorov). Koncentrácia rôznych druhov zariadení verejného stravovania na jednom mieste v určitej ťažiskovej lokalite vytvára bohatú ponuku uvedeného segmentu, čo zvyšuje atraktivnosť danej lokality a pravdepodobnosť, že zákazník nájde presne ten druh služby, ktorý hľadá.

Hodnotu štandardu (počet účelových jednotiek na 1 000 obyvateľov) nie je možné v súčasnosti objektívne stanoviť, pretože v podmienkach trhového hospodárstva sa zriaďovanie zariadení verejného stravovania riadi zákonom ponuky a dopytu. Okrem toho je hodnota ovplyvnená konkurencieschopnosťou prevádzkovateľa, atraktivitou lokality a špecifickými podmienkami územia.

Návrh:

Zariadenia služieb sa vyznačujú integráciou v parteroch obytných budov, vo viacúčelových budovách, obchodných a podnikateľských centrách spolu s ďalšími funkciami, hlavne s bývaním, službami obchodu, stravovania, administratívy a pod.,

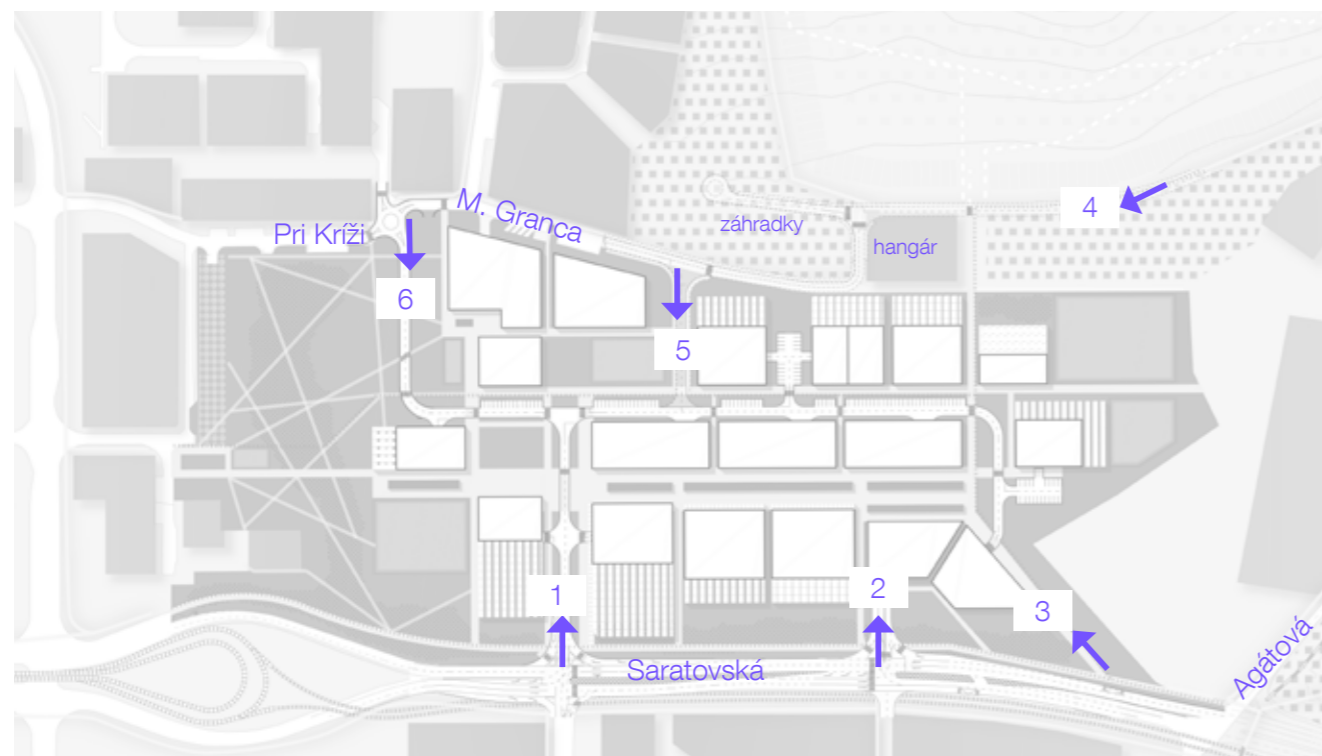
Vznikli nové druhy služieb, hlavne služby orientované na oblasť informačných a komunikačných technológií a služby spojené s využitím internetu,

Rozšírili sa služby spojené so zdravým životným štýlom a pestovaním tela,

Prevláda trend lokalizácie zariadení v polyfunkčnej, mestskej štruktúre, respektíve polyfunkčnosťou monofunkčných štruktúr prostredníctvom zariadení obchodu.

KULTÚRNE ZARIADENIA

Návrh nešpecifikuje konkrétne kategórie kultúrnych zariadení, budú sa dopĺňať podľa potrieb obyvateľov, odporúčané sú napríklad zariadenia pre: kultúrno-osvetovú činnosť, hudobné telesá a umelecké súbory, galérie,



3.2 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Hlavné a vedľajšie funkcie v urbanizovanom území sa navzájom ovplyvňujú. Dopravná infraštruktúra je prepojujúcim a prevádzujúcim multičlánkom v osídlení a vytvára systém dopravy, ktorý uspokojuje nároky funkčných priestorov a ich prevádzkových vzťahov. Spätne pôsobí na ďalší rozvoj sídelnej štruktúry. Dopravný systém, jeho subsystémy a prvky sú časťou štruktúry urbanizovaného i krajinného prostredia. Doprava a kontaktné územie sú vo vzájomnom vzťahu, v interakcii. Predmetom návrhu UŠ rozvoja územia sú aj jeho dopravné trasy a plochy.

ŠIRŠIE VZŤAHY

Jestvujúce komunikácie ohraničujúce územie sú: na juhu od územia ulica Pri Kríži – miestna komunikácia, ktorá ďalej ústi na Saratovskú. Z východnej strany územie lemuje ulica Saratovská – mestská komunikácia, ktorá sa výhľadovo prepojí na sever smerom na Bory – tzv. Lamačská brána. Taktiež je plánované predĺženie električkovej trasy pozdĺž Saratovskej ulice. Územie je v maximálne 12 minútovej dostupnej pešej vzdialenosti od najbližšej električkovej zastávky. Na juhu a severovýchode územia sa nachádzajú autobusové zástavky MHD.

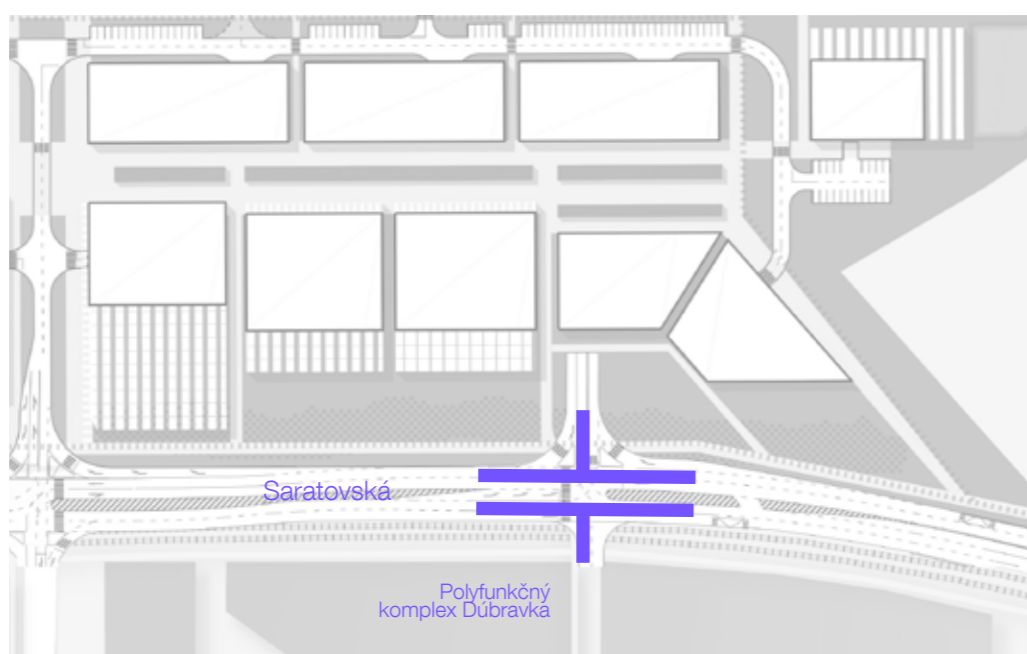
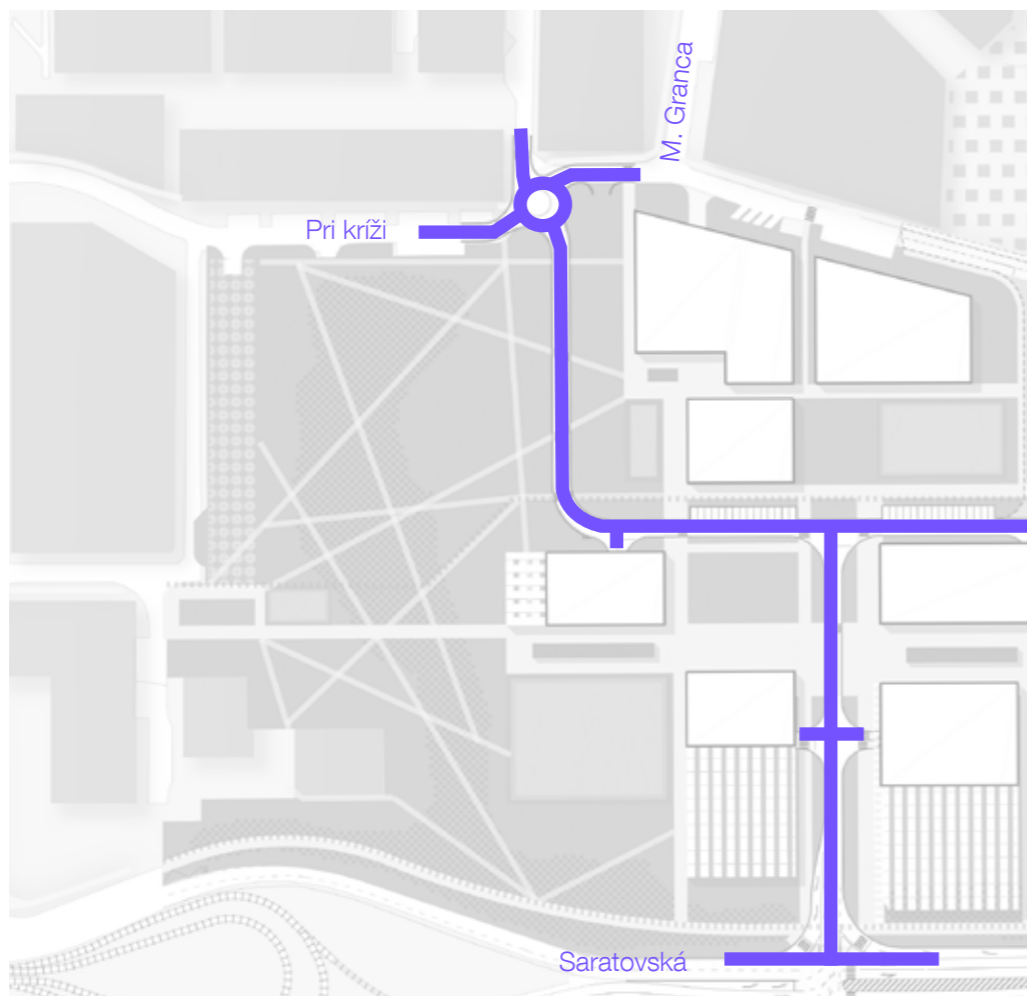
Boli preverené možnosti vytvorenia nových dopravných vstupov, prepojení:

Po konzultovaní jednotlivých možností napojenia lokality s Magistrátom, Krajským dopravným riaditeľstvom, obyvateľmi lokality a zhodnotením dopravných a terénnych možností sme dospeli k záveru, že ako hlavné napojenie bude zo Saratovskej cesty č. 1 a sekundárne napojenie bude tiež zo Saratovskej, č. 2.

Napojenie č. 3 bolo zamietnuté, č. 4 je nevhodné z majetkoprávneho a najmä z terénneho hľadiska (veľké výškové prevýšenie)

Napojenie č. 5 bude alternatívne, navrhujeme predĺžiť komunikáciu M. Granca formou pojazdnívaného chodníka, pre zabezpečenie prístupu sanitky, požiarného auta a smetiarskeho vozidla pre jestvujúci hangár a záhradky.

Napojenie č. 6 formou kruhového objazdu z ul. Pri Kríži navrhujeme s prvkami tlmenia automobilovej dopravy (napr. kategórie D).



3.2.1 CESTNÁ DOPRAVA

Pri návrhu urbanistickej štúdie sme vychádzali z nasledovných limitov a jestvujúcich problémov KBV Dúbravka:

- Odľahčenie dopravy z jestvujúceho územia Brižite, ktorá je mierne zhusťovaná pri kotolni na ul. Pri Kríži
- Jestvujúca svetelne riadená križovatka na Saratovskej ul. pri OD Tesco
- Optimalizácia parkovania v rámci návrhu, preferovanie podzemného umiestnenia
- Implementácia cyklotrás a prepojenie na funkčnú plochu X401 – šport

DOPRAVNÉ RIEŠENIE

Pre primárne napojenie územia č. 1 navrhujeme úpravy na Saratovskej a to vytvorením križovatky tvaru križa z križovatky tvaru T. Križovatka je svetelne riadená a pripravená na štvrté rameno. Štvrté rameno bude tvoriť hlavný dopravný prístup do územia. V rámci križovatky budú vytvorené odbočovacie pruhy a pripájacie pruhy na Saratovskej. Štvrté rameno bude tvoriť komunikácia ktorá bude mať v križovatke samostatný pruh na odbočenia do ľava a priamo pravý pruh. Na Saratovskej bude preorganizované vodorovné dopravné značenie tak aby vyhovovalo plnohodnotnej križovatke tvaru križa.

Sekundárne napojenie zo Saratovskej bude na severovýchodnej časti územia a navrhujeme ho ako pravé odbočenie a pravé pripojenie. Ďalšie prepojenie je na existujúcu komunikáciu Martina Granca a následne do križovatky s ulicou Pri Kríži pri dome seniorov.

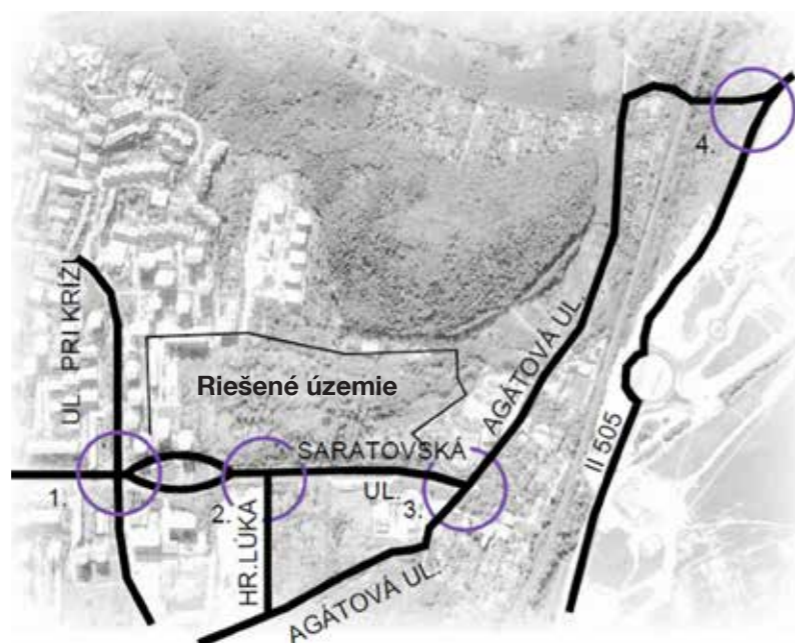
Dopravné riešenie preferuje ukľudnený typ pozemných komunikácií a výrazne uprednostňuje plochy pre peších.

Komunikácie sú navrhované vo funkčnej triede C3 kategórie MO 8/40 s možnosťou priameho parkovania z komunikácie a využitím ukľudnených prvkov dopravy. Mestská hromadná doprava nie je do územia trasovaná nakoľko územie je v priamom dotyku so silnou električkovou trasou a v predĺžení do územia Bory bude priamo na električkovej radiále. Na navrhovanej komunikácii južne od bloku 0 je ponechaná priestorová rezerva (30m) pre zástavku MHD.

Parkovacie miesta budú navrhované vo väčšine v hromadných garážach pod objektami a z časti priamo prístupné z komunikácie. Priamo prístupné budú pre vybavenosť, služby, návštevy a obsluhu školy.

Predpokladané dopravné zaťaženie do roku 2030 bude vyhovujúce a možné ho spoľahlivo trasovať po navrhovaných komunikáciách.

DOPRAVNOKAPACITNÉ POSÚDENIE



Záber križovatiek pre Dopravnokapacitné posúdenie:

1. Saratovská - Pri Kríži,
2. Saratovská - Hrubá lúka,
3. Saratovská - Agátová,
4. Saratovská - cesta II/505

Dopravnokapacitné posúdenie a bilancia statickej dopravy bude tvoriť samostatnú prílohu tejto štúdie.

3.2.2. STATICKÁ DOPRAVA

Parkovacie miesta budú navrhované primárne v hromadných garážach pod objektami ale zčásti budú parkovacie státi prístupné priamo z navrhovaných komunikácií. Priamo prístupné budú pre vybavenosť, služby, návštevy a obsluhu školy. Parkovacie miesta popri navrhovaných miestnych komunikáciách nebudú započítané vo výpočte statickej dopravy pre jednotlivé urbanistické bloky.

Cieľom tejto štúdie je aj minimalizovať počet parkovacích miest v lokalite na minimum, odporúčame aj viaceré alternatívne dopravné riešenia, ako sú elektrobicykle a carsharing

3.2.3. PEŠIA DOPRAVA

Hlavné pešie trasy sú navrhnuté tak, aby najkratšou vzdialenosťou spájali najfrekventovanejšie verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k zastávkam MHD na Saratovskej, Pri kríži a smerom na Lamačskú bránu. Výrazný severo-južný peší ťah predpokladá vytvorenie pešej zóny v území, odkiaľ bude prepojenie na územie Brižite, KBV Dúbravka, Tesco a Bory. Viacero peších smerov poskytuje dostupnosť k neďalekému výbežku Devínskej kobyly s možnosťou turistiky. Spracovatelia odporúčajú v nových zámeroch pri každom urbanistickom bloku prehodnocovať opodstatnenosť budovania spevnených plôch a tieto minimalizovať na nevyhnutnú potrebu s ohľadom na dizajn a funkciu verejného ako i komunitného priestoru.

V severo-južnej stredovej pešej osi navrhujeme osadiť rozptyľové priestory pred verejnými budovami slúžiacimi na zhromažďovanie (námestia).

3.2.4. CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Vedenie cyklotrás je preferované mimo frekventovaných ciest so sprievodnou zeleňou a je zohľadnené v zmysle návrhu ÚPN hl. m. SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov. Podľa ÚPN vedie hlavná mestská cyklotrasa po Agátovej ulici. Na ňu napájame našu navrhovanú cyklotrasu v mieste križovatky Saratovská Agátová. Odtiaľ pôjde priamo popri Saratovskej jedna trasa a druhá trasa povedie cez riešené územie a spoja sa v križovatke Pri kríži / Saratovská. V severnej časti záujmového územia bude možnosť pokračovať smerom na Devínsku kobyľu.

Cyklisti v riešenom území budú vedení pri komunikáciách na samostatnom telese alebo v zmiešaných plochách s pešmi.

Navrhujeme dopravu v danom území minimalizovať v čo najväčšej možnej miere.

3.3. VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

ÚVOD

V území nie je momentálne vybudovaná infraštruktúra – inžinierske siete. Taktiež sa tu nenachádzajú žiadne ochranné pásma sietí.

Jestvujúce siete v bezprostrednom okolí územia sú umiestnené nasledovne: juhozápadným smerom sa nachádza verejný vodovod DN 150, splašková kanalizácia DN 400, STL plynovod D160, NN el. vedenie a trafostanica, telekomunikačné rozvody (ul. Pri Kríži). Východným smerom je v telese ul. Saratovskej vedená dažďová kanalizácia, STL plynovod, telekomunikačné vedenie a vodovod DN400 určený pre závod Volkswagen, NN vedenie a trafostanica. Kolmo na Saratovskú východným smerom v ul. Hrubá lúka je vedený verejný vodovod DN200 a splašková kanalizácia DN300.

Princíp napojení jednotlivých infraštruktúr bude vyplývať z jestvujúcich terénnych pomerov a polôh jestvujúcich technických zariadení.

DAŽĎOVÉ VODY

Preferovaná a odporúčana možnosť je zadržiavať dažďové vody v rámci územia. Žiadané je vytvorenie aj povrchových retenčných nádrží, ktoré by zadržiavali dažďovú vodu a zároveň by podporovali biodiverzitu v území. S ohľadom na morfológiu terénu návrh umiestňuje povrchovú retenciu v nižšej časti územia, pri bloku L a odporúčané je umiestniť prírodný prvok formou jazierka pre podporenie biodiverzity územia.

Dažďové vody z navrhovaných miestnych komunikácií je možné taktiež napojiť aj na jestvujúcu dažďovú kanalizáciu na Saratovskej ulici.

ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

NN elektrické vedenie je navrhnuté zrealizovať okružne ako podzemný rozvod pozdĺž trasy navrhovanej obslužnej komunikácie. Napájanie a posilnenie územia o nové trafostanice (aktuálne bola nedávno vybudovaná nová trafostanica popri výstavbe projektu „Záhradné vily“) bude riešené parciálne podľa potreby každej etapy.

ZÁSOBOVANIE PLYNOM

Zásobovanie plynom bude možné zabezpečiť podľa potreby STL prípojkami z ul. Pri Kríži alebo zo Saratovskej. Navrhovaný plynovod bude vedený súbežne s navrhovanou komunikáciou.

TELEKOMUNIKÁCIE

Napojenie z telekomunikačných rozvodov (UPC, Orange a pod.) bude možné zabezpečiť podľa potreby z ul. Pri Kríži alebo zo Saratovskej.

3.3.1. VODNÉ HOSPODÁRSTVO: ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU, ODVÁDZANIE ODPADOVÝCH VÔD

NAVRHOVANÝ VEREJNÝ VODOVOD

Územie je potrebné vzhľadom na topografiu rozdeliť na dva celky. Juhozápadná časť, blok 0 a A bude napojená na existujúci verejný vodovod a kanalizáciu na ul. Pri Kríži. Ostatná časť územia bude napojená na existujúci verejný vodovod a kanalizáciu na ul. Hrubá lúka novým zokruhovaným potrubím DN 200.

Generel BVS a.s. predpokladá budúce predĺženie vodovodu DN 200 z ul. Hrubej lúky smerom cez riešené územie a ďalej západne popod výbežok masívu Devínskej Kobyly, čo návrh UŠ rešpektuje. Potrebné množstvo požiarnej vody v objektoch je 2,0 ltr/s. Bude navrhnutý závislý, alebo samostatný požiarne vnútorný vodovod. Aký bude vodovod, bude závislé na charakteru urbanistického bloku a požiadaviek požiarnej ochrany.

Na trasách vonkajších, pitných vodovodov navrhujeme osadiť vonkajšie, nadzemné, požiarne hydranty. Ich veľkosť, počet a rozmiestnenie bude upresnené podľa požiadaviek požiarnej ochrany.

Vodohospodárske bilancie:

Objekty 0, A-J: $Q_{\text{hod.max}} = 14,821/\text{s}$ Objekty K,L : $Q_{\text{hod.max}} = 9,05 \text{ l/s}$

Zásobovanie vodou je riešené predĺžením existujúceho verejného vodovodu DN200 (III.TP) v ul. Pri Hrubej lúke a verejného vodovodu DN150 (IV.TP). navrhovaný vodovod je zokruhovaný. Odkanalizovanie je navrhované delenou kanalizáciou. Splaškové vody budú odvádzané do navrhovaného predĺženie verejnej splaškovej kanalizácie DN300 v ul. Pri Hrubej lúke.

Voda z povrchového odtoku bude odvádzaná do povrchovej retencie, prípadne do existujúcej dažďovej kanalizácie v Saratovskej ulice s vyústením do vodného toku.

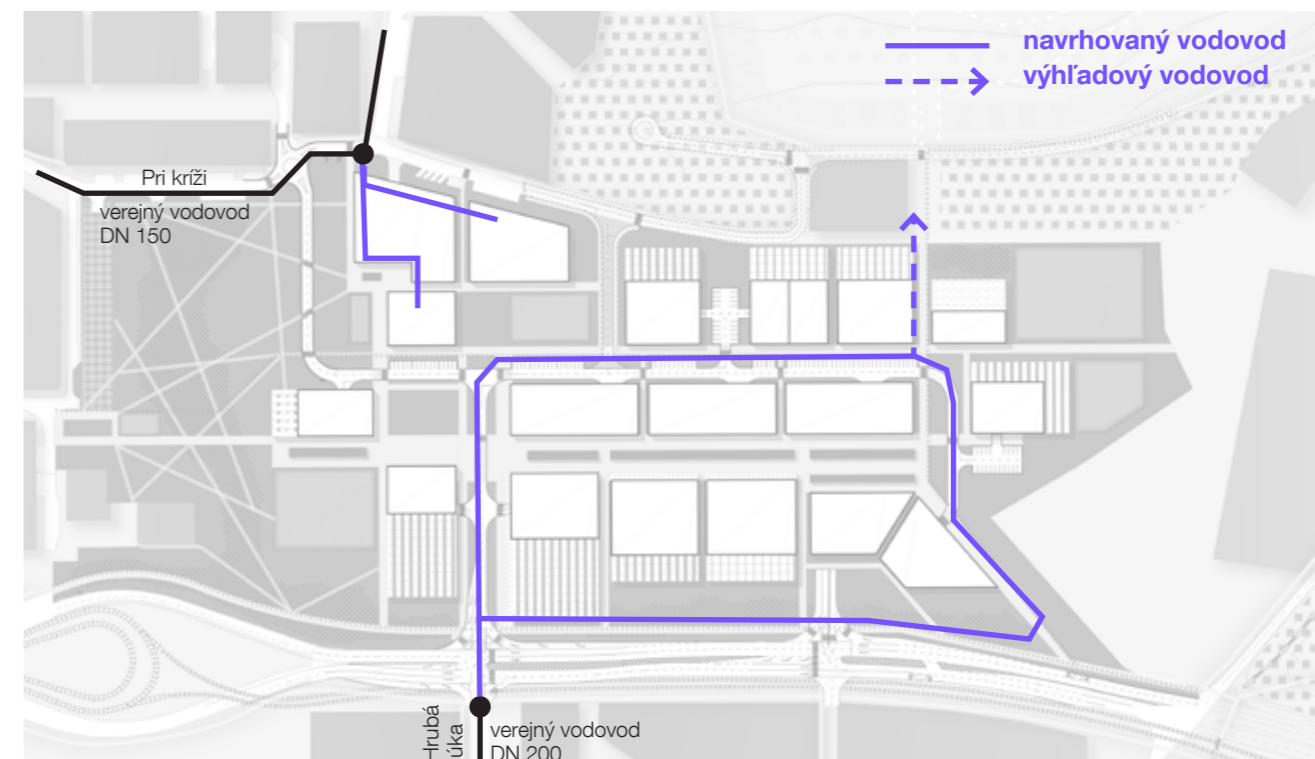
V území navrhovaného zámeru sa nenachádzajú zariadenia BVS.

Zásobovanie vodou je navrhované v súlade s Aktualizáciou generelu zásobovania vodou hl. m. SR Bratislavy.

Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovaného zámeru pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné. Pripojenie predmetného zámeru z hľadiska technického možno uvažovať na existujúci verejný vodovod DN200 Pri hrubej lúke, ktorého výkon odbornej prevádzky zabezpečuje BVS a na existujúci verejný vodovod DN 150 v ul. Martina Granca, výkon odbornej prevádzky zabezpečuje BVS.

Odvádzanie odpadových vôd je nutné riešiť ako delený systém. Odkanalizovanie navrhovaného zámeru do verejnej kanalizácie BVS možné len v rozsahu splaškových vôd. Pripojenie predmetného zámeru z hľadiska technického možno uvažovať na existujúcu verejnú kanalizáciu DN300 v ul. Pri Hrubej lúke, ktorej výkon prevádzky zabezpečuje BVS.

Navrhované predĺženie verejného vodovodu a verejnej kanalizácie vrátane pásma ochrany v súlade s § 19 Zák. č. 442/2002 Z.z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách“ bude umiestnený do verejnej komunikácie resp. verejne prístupného koridoru pre vjazd servisných vozidiel.



ODVÁDZANIE DAŽĎOVÝCH VÔD

Preferovaná a odporúčaná možnosť je zadržiavať dažďové vody v rámci územia. Je súčasne žiadúce vytvorenie povrchových retenčných nádrží, ktoré by zadržiavali dažďovú vodu a zároveň by podporovali biodiverzitu v území. S ohľadom na morfológiu terénu návrh umiestňuje povrchovú retenciu v nižšej, severnej časti územia, pri bloku L (šport a rekreácia). Dažďové vody je možné taktiež napojiť aj na jestvujúcu dažďovú kanalizáciu na Saratovskej ulici. Maximálne prietokové množstvo celkom je 448,8 l/s. Odvádzanie zrážkových vôd a vôd z povrchového odtoku sa bude riešiť na vlastnom území s využitím progresívnych technológií retencie, vodozadržných opatrení, dažďových záhrad, vegetačných striech a pod. Takto zachytenú a akumulovanú zrážkovú vodu odporúčame v maximálnej miere využívať tam, kde spadla - na závlahu zelených plôch a na vytváranie vhodnej mikroklímy v riešenom území, v ktorom sa navrhuje celkový koeficient zelene vyšší ako 0,4. Vody z povrchového odtoku budú riešené tak aby neohrozovali cudzie a nižšie ležiace územia ani v čase intenzívnejších zrážok.

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku z komunikácií a parkovísk do povrchových a podzemných vôd musí byť v súlade s Nariadením vlády SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Pred zaústením do povrchových a podzemných vôd je požadované, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených zrážkových vôd odvádzaných do vsaku dosahovali hodnotu NEL do 0,1 mg/l.

Dažďovú vodu zo striech objektov v urbanistických blokoch navrhujeme odvádzať z každého objektu samostatne. Kanalizačné potrubia z objektov sa spoja do samostanej vetvy. Táto sa ukončí v jednej (viacerých) retenčnej nádrži. Retenčnú nádrž navrhujeme s prepadom do vsakovacej jamy. Voda v retenčnej nádrži sa môže použiť na polievanie zelene upraveného terénu.

Celkové množstvo dažďovej vody zo striech :

- plocha striech celkom S = 18.880,01 m² = 1,89 ha

- odtokový súčiniteľ π = 1

- intenzita dažďa i = 142 l.s-1.ha-1

Qd = S x i x π = 268,38 l.s-1

Objem zrážok 15-násť minútového (900 sekúnd) privalového dažďa :

268,38 x 900 sekúnd = 241.542 ltr. = 241,542 m³

Ročný úhrn zrážok v lokalite 685 mm.rok-1

Q1 ročné = 18.880,01 x 0,685 = 12.932,8 m³.rok-1

Dažďovú vodu z ciest riešeného územia navrhujeme odvádzať samostatnou kanalizačnou sieťou. Táto sieť sa v jednom bode napojí na jestvujúcu kanalizáciu v Saratovskej ul.

Celkové množstvo dažďovej vody z ciest :

- plocha ciest celkom S = 8.052,24 m² = 0,805 ha

- odtokový súčiniteľ π = 1

- intenzita dažďa i = 142 l.s-1.ha-1

Qd = S x i x π = 114,34 l.s-1

Objem zrážok 15-násť minútového (900 sekúnd) privalového dažďa :

114,34 x 900 sekúnd = 102.907 ltr. = 102,907 m³

Ročný úhrn zrážok v lokalite 685 mm.rok-1

Q1 ročné = 8.052,24 x 0,685 = 5.515,78 m³.rok-1

Dažďovú vodu z parkovacích miest riešeného územia navrhujeme napojiť do kanalizačnej siete dažďovej vody z komunikácií. Pred napojením je potrebné túto vodu vyčistiť v odlučovačoch ropných látok ORL. Navrhujeme odlučovače prefabrikované s účinnosťou do 0,1 mg/l NEL. Počet ORL navrhujeme podľa navrhovaných parkovacích miest – šesť. Výkony ORL sa upresnia podľa plôch jednotlivých parkovacích miest.

Celkové množstvo dažďovej vody z parkovacích miest :

- plocha parkovacích miest celkom S = 1400 m² = 0,14 ha

- odtokový súčiniteľ π = 1

- intenzita dažďa i = 142 l.s-1.ha-1

Qd = S x i x π = 19,88 l.s-1

Dažďovú vodu z chodníkov riešeného územia navrhujeme zviešť do upraveného terénu.

3.3.2. ENERGETIKA: ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU, PLYNOM A TEPLOM

ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Situačne je miesto výstavby v zábere možnosti pripojenia z existujúcej trafostanice TS 1924-000, možnosti pripojenia z trafostanice TS 1854-000 pre obytný súbor ul. Pri Hrubej lúke a v priestorovom dotyku s trasou káblových vedení VN liniek č. 494 a 495 popri Saratovskej ul., z ktorých bude možné riešiť prípojky VN a nové trafostanice parciálne podľa aktuálnych požiadaviek odberu elektriny v jednotlivých etapách výstavby.

V súvislosti s elektrifikáciou záujmovej lokality výstavby ako celku sa s prihliadnutím na predpokladané funkčné využitie jednotlivých blokov rieši zahustenie územia distribučnými rozvodmi. Investičná príprava energetických zariadení je podriadená súčasným legislatívnym podmienkam zabezpečovania distribučných rozvodov.

Návrh odberu elektrickej energie s inštalovaným výkonom 26117 kW, čo predstavuje maximálny súčasný výkon 4556 kW Západoslovenská distribučná, a.s. sa berie ako orientačný a výstavba nových distribučných energetických zariadení VN/NN bude riešená v závislosti na aktuálne požiadavky pred vydaním územného rozhodnutia stavieb.

Reálny predpoklad v zaťažení bilancovaného územia očakávame síce v nižších úrovniach v maxime súboru, avšak evidentný potenciál územia na jeho rozvojové rozšírenie do susediacich území nad riešený rámec je objektívne predpokladateľný. V tejto súvahe bude územie cez 22 kV prívod VN 495 v napájaní orientovaný na rozvodňu Podvornice stým, že cez tvorený trojbod v novej trafostanici situovanej v časti objektov K, L a vznikajúcu vetvu spojovacieho poľa v smere k TS 0001-086 sa umožní aj spätné napájanie zo vzdušného vedenia VN 405.

V zásade celý príslušný rozsah 22 kV pripojenia, trafostaníc a NN rozvodu bude distribučného charakteru a realizačné zabezpečovaný v investícii jeho budúceho prevádzkovateľa, Západoslovenská distribučná, a.s.

ZÁSOBOVANIE PLYNOM

V katastrálnom území zóny sa v súčasnosti nachádza distribučná sieť prevádzkovaná spoločnosťou SPP-distribúcia, a.s.. Distribučná sieť tlakovej úrovne STLI s maximálnym prevádzkovým tlakom 90kPa je budovaná z materiálu oceľ a plast.

Pre bloky O-J je predpokladaná maximálna hodinová potreba plynu 198m³/h, ročná 443497m³/h a pre bloky K-L je predpokladaná maximálna hodinová potreba plynu 124 m³/h a ročná 278 592 m³/rok.

Zásobovanie plynom bude možné zabezpečiť podľa potreby STL prípojkami z ul. Pri Kríži alebo zo Saratovskej. Koncepcia plynofikácie územia bude riešená podrobnejšie v ďalších stupňoch projektu v súlade s podmienkami vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a a základe podmienok a vyjadrení SPP-D, ako prevádzkovateľa siete.

3.3.3. CIVILNÁ OCHRANA

Problematika civilnej ochrany ako druh a rozsah stavebnotechnických požiadaviek zariadení civilnej ochrany zameraných na ochranu života, zdravia a majetku, technické podmienky zariadení civilnej ochrany sa bude odvíjať podľa vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z z r. 2006. Táto dokumentácia je v stupni štúdie, ale v ďalších stupňoch PD bude riešená civilná ochrana detailne, po urbanistických blokoch samostatne. Z funkčno prevádzkového hľadiska budú jednotlivé objekty v tejto zóne riešené rozsiahlymi garážami v podzemí, čím sa vytvára dostatočný priestor na budovanie jednoduchých úkrytov svojpomocne.

Vhodné podzemné a nadzemné priestory stavieb vybrané pre jednoduché úkryty, možno považovať za ochranné stavby až po vykonaní špecifických úprav, ktoré sú potrebné na pripravenosť stavby plniť účel, na ktorý bola vybudovaná.

Vybrané vhodné podzemné alebo nadzemné priestory stavieb na jednoduché úkryty musia spĺňať požiadavky na:

- vzdialenosť miesta pobytu ukrývaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
- zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
- minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu ich priestorov,

ZÁSOBOVANIE TEPLOM

V riešenom území sa žiadne zdroje tepla nenachádzajú. Uvažuje sa s výstavbou novostavieb a navrhované objekty: bytové domy a občianska vybavenosť budú zásobované teplom zo svojho lokálneho zdroja tepla (vlastnej kotolne), prípadne budú vykurované elektrickou energiou. Maximálna hodinová potreba tepla je vypočítaná skráteným spôsobom na m³ vykurovaného objemu za predpokladu, že tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií budú spĺňať aktuálne platné normové požiadavky (STN 73 0540), Výpočet tepelných strát pre byty sú uvedené podľa výpočtov obdobných objektov, pre priemerný byt uvažujeme tepelné straty 6,5 kW pre vykurovanie a 0,72 kW pre prípravu TÚV pre byvajúceho. Výpočet tepelných strát pre polyfunkčné objekty je spracovaný v zmysle STN 06 0210 pre teplotnú oblasť s vonkajšou výpočtovou teplotou -12°C, priemerný súčiniteľ prestupu tepla 0,54 Wm³ K-1 a priemerná teplota vnútorných vykurovaných priestorov +19°C. Priestory garáží nebudú vykurované.

Pri stanovení ročnej spotreby tepla na vykurovanie sme uvažovali s priemernou zimnou teplotou +4,0°C a počtom 202 vykurovacích dní.

Maximálna predpokladaná hodinová potreba tepla bude pre bytové a nebytové budovy 4510 kW.

Ročná potreba tepla za vykurovacie obdobie bude 27 651 GJ/rok.

TELEKOMUNIKÁCIE

Napojenie z telekomunikačných rozvodov (UPC, Orange a pod.) bude možné zabezpečiť podľa potreby z ul. Pri Kríži alebo zo Saratovskej.

- statické a ochranné vlastnosti,
- vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
- utesnenie.

Výstavba v riešenom území sa bude v ďalšej projektovej príprave riadiť aj :

požiadavkami ustanovení zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov - najmä §§ 2, 3, 4, 16 a 19 zákona, a ustanovení súvisiacich vyhlášok, § 4 vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o stavebnotechnických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

3.4. ZELEŇ A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Rešpektovanie krajiny ako základnej zložky kvality života ľudí v mestských i vidieckých oblastiach v pozoruhodných, všedných i narušených územiach ako základné prvku ich priestorovej odenity. formovanie sekundárnej krajinej štruktúry v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a opatrení na zmiernenie a adaptáciu na klimatické zmeny:

Úvod:

Zezeň patrí k základným zložkám sídelnej štruktúry, pričom je osobitne známy pozitívny vplyv zelene na stav a kvalitu životného prostredia. Životné prostredie v sídlach, osobitne vo väčších mestách sa už v súčasnosti značne odlišuje od okolitej krajiny vo viacerých charakteristikách (teplota, vlhkosť a kvalita ovzdušia a i.). Zezeň zohráva hlavnú úlohu v zmiernení týchto rozdielov, osobitne za pomoci zlepšovania mikroklimy, produkcie kyslíka, znižovania prašnosti, hluku a pod. Okrem toho viaceré štúdie dokázali priamy vplyv medzi zdravím obyvateľstva, úrovňou fyzickej aktivity a dostupnosťou zelene. Zezeň je dôležitá pre zdravie obyvateľstva, pretože umožňuje kontakt s prírodou, podporuje regeneráciu zo stresových situácií a celkovo je prospešná pre duševné zdravie, pomáha zlepšiť správanie a pozornosť detí, podporuje fyzickú aktivitu ľudí⁵. Okrem tejto rekreačnej a psychologicko-esteticko-funkcie je potrebné vziať do úvahy aj význam zelene z pohľadu ochrany biodiverzity.

Štandardy v krajinách EU, príklady používaných kvantitatívnych štandardov v súčasnosti v zahraničí:

Vo Veľkej Británii Usmernenie č.1710 Vládnej plánovacej politiky pod názvom Plánovanie otvorených priestorov, plôch na šport a rekreáciu sa zaoberá nielen zezeňou (akokoľvek široko zadefinovaný tento pojem) ale aj otvorenými verejnými priestormi, ktoré nielen poskytujú priestor pre rekreačné vyžitie, ale majú aj vizuálno-estetickú hodnotu.

Známy je štandard tzv. „National Playing Field Association (NPFA), ktorý stanovuje 2,43 ha športovísk a ihrísk na 1.000 obyvateľov (známy je aj ako tzv. „6 Acre“ standard).

V roku 2008 bola vykonaná revízia tohto štandardu, ktorý sa teraz volá štandard Planning and Design for Outdoor Sport and Play, a v kvantitatívnej rovine stanovuje 1,6 hektára rekreačnej zelene na 1.000 obyvateľov a 0,8 ha detských ihrísk.

Z pohľadu rozličných európskych politík sa zezeň a verejné priestranstvá, jej podiel a dostupnosť objavuje aj medzi indikátormi udržateľného rozvoja miest (napr. European Common Indicators, STATUS13, TISSUE14) v rámci uvedených zásad udržateľného rozvoja miest sa meria a sleduje dostupnosť zelene, ktorá je definovaná ako bývanie v okruhu do 300 metrov od verejného priestranstva

Sídelnú zezeň možno triediť a charakterizovať podľa nasledovných funkčných kategórií:

1. Parky a iné typy verejnej parkovej zelene

2. Zezeň v obytných územiach

- súkromné záhrady,
- medzibloková, sídelná zezeň v nízkopodlažnej obytnej zástavbe,
- sídelná zezeň vo výškovej obytnej štvrti,
- zelené strechy (strešné záhrady) a balkóny.

3. Historické zezeň

- bývalé súkromné parky a záhrady spojené s historickými budovami,
- historické verejné parky a záhrady.

4. Zezeň pri občianskej vybavenosti (podľa typu)

- predškolské a školské objekty a areály (od MŠ až po univerzitné centrá),
- nemocnice a zariadenia sociálnej starostlivosti,
- verejné a ubytovacie budovy,
- zdravotnícke a liečebné budovy,
- rekreačné a kúpeľné centrá,
- kultúrne a vzdelávacie centrá,
- obchodné a nákupné centrá.

5. Ostatná zezeň

- líniová zezeň pri dopravných trasách a uliciach,
- zezeň mestských námestí a peších zón,

Návrh:

Celé územie nie je momentálne nijako obhospodarované. V južnej časti oproti Domu seniorov je malé torzo lúky občasne pokosené a momentálne využívané najmä na venčenie psov. Ostatná časť lokality z dôvodu zarasteneho terénu náletovými drevinami a množstvom odpadu neposkytuje uspokojivý priestor pre kvalitný pobyt a rekreáciu obyvateľov. Na rekreáciu sa využíva príľahlý lesík, výbežok masívu Devínskej kobyly. Prírodnou reakciou na sfunkčnenie tohto priestoru je citlivá urbanizácia s vysokými štandardami kvalitného mestského prostredia. Južná

časť územia je preto ideálna na realizáciu moderného parku, ktorý by našiel bezpečné využitie u všetkých vekových skupinách obyvateľov. Návrh má ambíciu osvojiť si názov "Záhradné mesto", nielen preto, že bude susediť s parkom a blízkym lesom, ale aj svojou polohou vyplní svoj krajinný priestor medzi Devínskou kobyľou a Malými Karpatami. Toto momentálne narušené územie bude vysokým podielom fungujúcej zelene tvoriť do budúcnosti trvalo udržateľnú štruktúru. Napríklad minimalizovaním spevnených plôch na jednej strane, budovaním zelených striech, retenciou dažďových vôd, prevádzkovaním komunitných záhrad, kompostovaním odpadu na druhej strane sa prirodzene adaptuje na prebiehajúce klimatické zmeny.

Navrhovaná zeleň bude umiestňovaná na upravenom teréne a na strechách podzemných častí objektov. Pozdĺž cestných komunikácií bude preferovaná líniová alejová zeleň.

Navrhovanú zeleň možno rozdeliť do nasledujúcich typových celkov:

PARKOVÁ ZELEŇ

Parková zeleň sa bude nachádzať v južnej a západnej časti a budú ju môcť aktívne využívať aj obyvatelia existujúcej zástavby sídliska KBV.

Bude osádzaná vysokou zelenou a bude tvoriť rozlohu cca. **24 000 m²**.

Z výmery **113 240 m²** voľných nezastavaných plôch z **celkového riešeného územia**, ktoré má rozlohu približne 130000 m² budú voľné plochy zelene na rastlom teréne tvoriť minimálne **71 800 m² = 63%**.

Z toho:

36 479 m² bude plocha zelene v **rozvojovom území** F 201 a X 401, koeficient zelene **0,45**, t.j. **45%** zelených plôch v rozvojovej časti riešeného územia. Zeleň na strešných konštrukciách nieje započítaná, preto je predpoklad, že tento koeficient bude ešte vyšší. Podrobnejšie výpočty zelene po urbanistických blokoch v časti Návrh regulácie územia zóny.

35 320 m² bude plocha zelene v **stabilizovanom** území 101 a 1110, koeficient zelene **0,95**, t.j. **95%**.

SÍDELNÁ A MEDZIBLOKOVÁ ZELEŇ

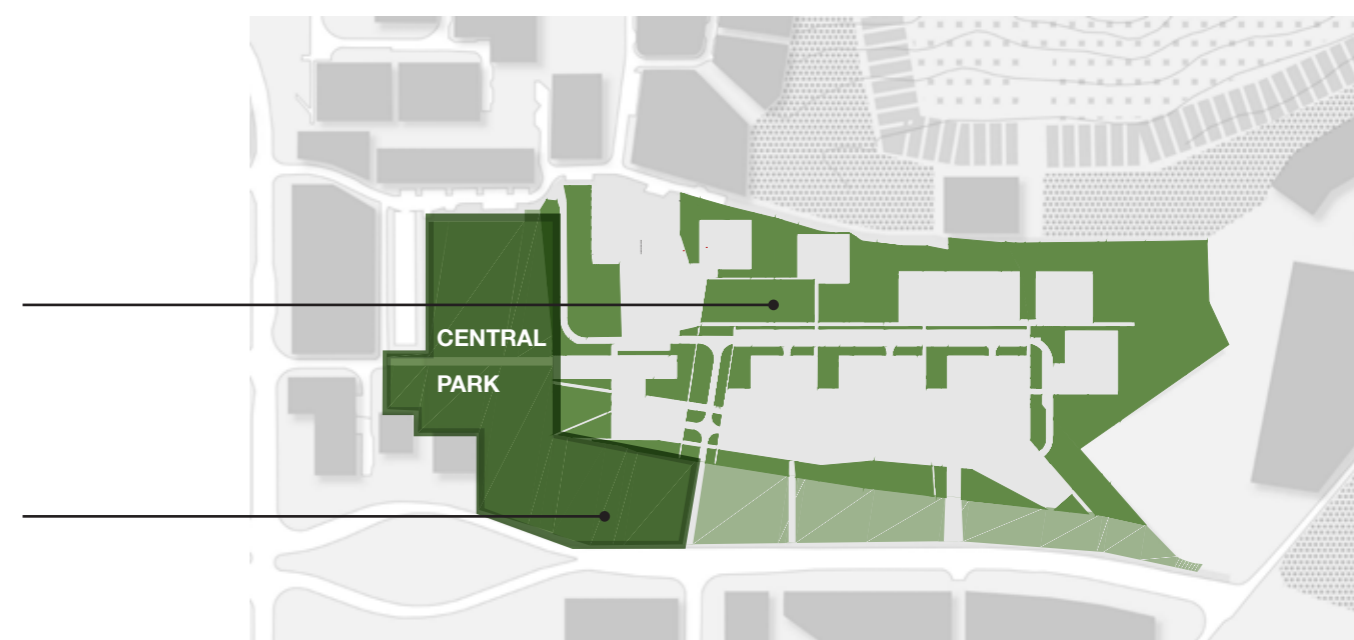
Riešená spoločne s architektonickým návrhom každého urb. bloku v časti sadové úpravy. Pozostávať bude z pobytočných trávnikov, príľahlých krovín a stromov. Odporúčaná je zeleň na strechách objektov a budú ju tvoriť prevažne krovinaté porasty, trvalky a trávnaté oddychové plochy. Bude citlivo navrhnutá spolu s parterom a pešími ťahmi promenádneho typu. Bude k nej patriť aj zeleň predškolských a školských zariadení.

OSTATNÁ ZELEŇ

vytvorí zelenú izolačnú bariéru medzi výstavbou a Saratovskou ulicou. Budú ju tvoriť zväčša stromové aleje vyššieho vzrastu kombinované s krovinami - trojetážová zeleň. V tejto ploche sa zeleň môže čiastočne nachádzať aj pod stavebnými objektami. Celkovo ju bude tvoriť rozloha cca 14000m².

ROZVOLNENÁ SÍDELNÁ ZELEŇ

bude súčasťou plochy X401 a tvoriť ju budú rozvoľnené parkové úpravy navrhované v súlade so športoviskami.



CENTRAL PARK

V stabilizovanom území reagujeme na požiadavky miestnych občanov a navrhujeme tu umiestniť park.

Výmera parku bude **24 000 m²**. Bude ho ohraničovať ul. Pri Kríži, K. Bendovej, Saratovská a zo severnej strany novonavrhovaná obslužná komunikácia. (Variana A)

Z ankety, ktorú v roku 2019 uskutočnila mestská časť Bratislava-Dúbravka citujeme:

"Zobierali sme vyše 440 odpovedí prostredníctvom online dotazníka, mailových reakcií, ale aj komunikáciou priamo v uliciach Dúbravky," informovala o tom TASR hovorkyňa mestskej časti Lucia Marcinátová.

"Park a oddychovú zónu preferuje viac než polovica opýtaných ľudí, vyše 40 percent ľudí hlasovalo za parkovisko či parkovací dom," povedala

"Opakovala sa tiež požiadavka ihriska pre starších - prvky na cvičenie, dráha na bicykle, workout, výbeh pre psov a kombinácia parku a parkovania, a to či už vo forme garáže s parkom na streche, alebo parkoviska v kombinácii so zeleňou, oddychovou časťou," dodala hovorkyňa.

Park nebude umiestňovaný na bývalú skládku odpadov (viď. kapitolu "Opis návážky", rez 1-1) a prípadné okrajové časti parku bude preverené potrebnými prieskumami a meraniami (napr. Atmogeologický prieskum).

V kontexte budúcich zmien a doplnkov platného územného plánu citujeme zo stanoviska Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BAOSZP3-2020/081601-002 ku tejto štúdi: „Z hľadiska záujmov ochrany prírody odporúčame variant A. Návrh umiestnenia parku vidíme pozitívne. Celé územie parku ohraničené ul. Pri Kríži, K. Bendovej, Saratovskej a zo severnej strany novonavrhovanou obslužnou komunikáciou, žiadame zadefinovať ako "parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy s číslom funkcie 1110 podľa platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.“

V južnej časti smerom k ul. K. Bendovej navrhujeme revitalizovať jestvujúce parkovisko v rámci parkových úprav.

Tento **"Central park"** nebude striktné ukončený ale pozvoľne prejde severným smerom cez okolitú zástavbu smerom ku športoviskám. Budú ho tvoriť okrem zelene aj prvky podľa požiadaviek obyvateľov ako ihrisko pre starších - prvky na cvičenie, dráha pre bicykle, workout a výbeh pre psov. **Navrhujeme pre tento park vyhotoviť štúdiu a následne realizovať pomocou Integrovaného regionálneho operačného programu (IROP).**

V rámci zástavby navrhujeme vytvoriť menšie parčíky, prislúchajúce jednotlivým blokom výstavby, skôr prívátnejšieho charakteru.

Ako východiskové urbanistické ukazovatele pre druh zástavby a potrebu plôch zelene v jednotlivých urbanistických celkoch boli vybrané pre stanovenie nárokov na plochy parkov ukazovatele v rozsahu min. 4m²/obyv., alebo 11,2m²/byt.

Pre variantu návrhu UŠ A+B sa uvažuje s prírastkom 800 obyvateľov, teda žiadaná plocha parku je 3200m² a pre variantu C prírastok obyvateľstva by bol 1300, teda žiadaná plocha parku by bola 5200m².

V rozsahu riešeného územia sú tieto požiadavky na park prekročené niekoľkonásobne a tieto upravené zelené parkové plochy v nadväznosti na príľahlý les Devínskej kobyly sa stanú hlavným rysom novej zóny.

DN strana 4 ANKETA

MEDZI NÁVRHMI SA OBJAVILI AJ KOSTOL ČI PLAVÁREŇ

V ankete vyhrali park a parkovisko

Viac než 440 odpovedí na internete, desiatka v uliciach, niekoľko priamo mailom. Po oznámení starostu Martina Zafoviča a primátora Matúša Valla, že sa na ulici Pri kríži náhradné nájomné bývanie stavať nebude, spustila mestská časť anketu. Plot na niekdajšej odstavnej ploche za bytovým domom Karpatia by mal ísť dole, čo však s pozemkom ďalej?

V ankete na internete sa odpovede, aby sa pozemok na ulici Pri kríži, využili na park a parkovisko takmer rovnali. Park a oddychovú zónu si v ankete so 440 účastníkmi predstavovala viac než polovica opýtaných ľudí, vyše 40 percent ľudí hlasovalo za parkovisko či parkovací dom.

Medzi inými možnosťami využitia priestranstva sa objavovalo ihrisko, komunitné záhrady pre Dúbravčanov či dokonca kostol.

Opakovala sa požiadavka ihriska pre starších - prvky na cvičenie, dráha pre bicykle, workout, výbeh pre psov a kombinácia parku a parkovania, a to či už vo forme garáže s parkom na streche alebo parkoviska v kombinácii so zeleňou, oddychovou časťou.

Výstavbu náhradných nájomných bytov v lokalite Pri kríži plánovalo ešte bývalé vedenie hlavného mesta. Na jar 2017 ohradili pozemok a začali sa prípravné práce pre objekt so 68 bytmi. Projekt sa stretol s odporom Dúbravčanov, pamätné sú stretnutia pri plote, nočné stráženia i grilovačka pri parkovisku. Stavbu viackrát stopli mestskí poslanci za Dúbravku a vedenie mestskej časti. Požadovali najskôr riešenie parku a parkoviska pre autá, ktoré doteraz stáli na mieste začatej výstavby. K tomu podobne ako k výstavbe nedošlo. Na pozemku sa už takmer dva roky nič nedeje.

(lum)

ČO SI ŽELAJÚ DÚBRAVČANIA NA PRI KRÍŽI? PRVÉ TRI MIESTA:

- 1 PARK, ODDYCHOVÚ ZÓNU, STROMY
- 2 PARKOVISKO ČI GARÁŽ
- 3 IHRISKO, WORKOUT ČI DRÁHU PRE STARŠIE DETI

PÔSOBENIE HLUKU

Pri rozvoji urbanizácie bolo skúmané aj negatívne pôsobenie hluku z dopravy. V posudzovanom území sa nenachádzajú žiadne výrazné trvalé stacionárne zdroje hluku, ktoré by mohli ovplyvňovať celkovú hladinu hluku vo vonkajšom chránenom prostredí. Zdrojom hluku pozadia je dopravný ruch na príľahlých komunikáciách a skupina náhodných zvukov (prelety lietadiel, občasný hluk zo staveniska na susediacich parcelách a pod.).

Pre účinnú separáciu hluku prenikajúceho z vonkajšieho prostredia sú rozhodujúce zvukovoizolačné vlastnosti

obvodového plášťa budov, ktoré sú pre technické potreby dostatočne presne charakterizované indexom vzduchovej nepriezvučnosti R_w . Požiadavky na nepriezvučnosť obvodového plášťa v závislosti od funkčného využitia vnútorných priestorov sú definované v STN 73 05 32

Zvýšenú pozornosť je nutné venovať zaskleniu okien orientovaných priamo do Saratovskej ulice.

Vetrание obytných miestností bytov, ktoré majú otváracie časti okenných konštrukcií orientované do priestoru, kde bola predikciou zistená nočná ekvivalentná hladina hluku vyššia ako 45 dB(A), je potrebné vybaviť systémom vetrania pri zatvorených oknách obytných miestností. Zvyšné obytné miestnosti je možné prevetrávať prirodzeným spôsobom otváracími oknami.

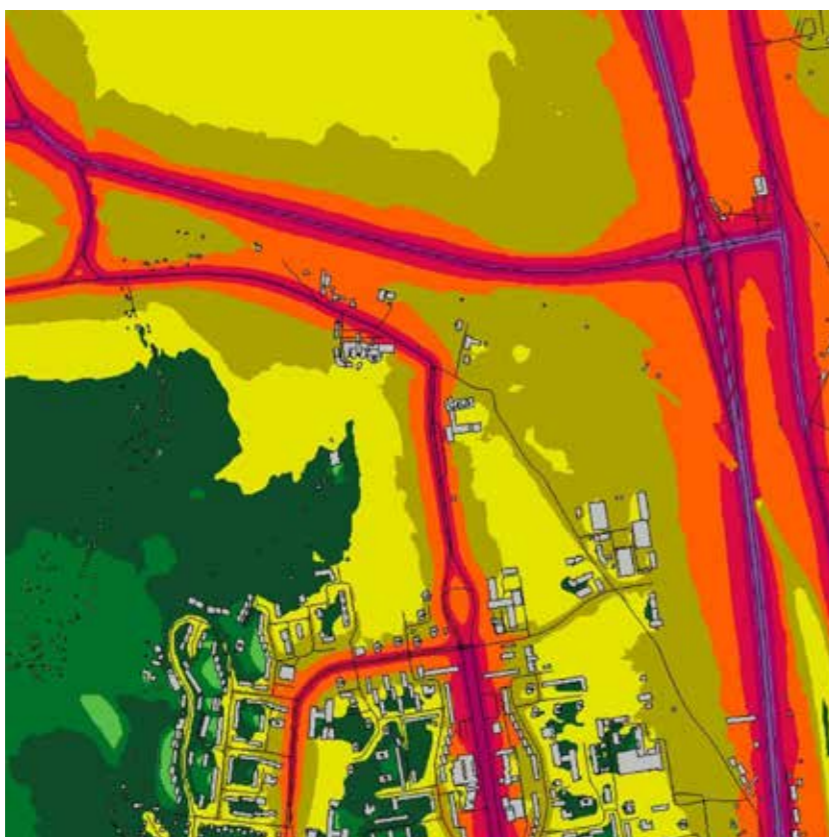
Riešením núteného vetrania je napr. inštalácia aktívnych rekuperačných zariadení, alternatívou môže byť aj systém vetrania, kedy okná alebo fasády sú vybavené akusticky tlmenými vetracími štrbinami v kombinácii s

odťahovým ventilátorom umiestneným vo vnútri dispozície bytu tak, aby bolo zabezpečené vetranie obytnej miestností bez potreby otvárania okien.

Návrh v ďalších stupňoch projektu je potrebné riešiť s ohľadom na potrebu minimálnej výmeny vzduchu pre jednotlivé chránené priestory podľa vyhlášky MZ SR č. 259/2008 Z.z. pričom je nutné zabezpečiť ostatné stavebné prvky tak, aby neznemožňovali nútenú výmenu vzduchu

Počas výstavby možno očakávať zvýšenie hluku, prašnosti a znečistenie ovzdušia spôsobené pohybom stavebných mechanizmov v priestore staveniska. Tento vplyv však bude obmedzený na priestor stavby a časovo obmedzený na dobu výstavby, predovšetkým v čase terénnych úprav a zemných prác. v neskorších fázach výstavby bude hluková záťaž obyvateľstva v území nižšia.

V ďalších stupňoch projektu bude potrebné vykonať posúdenie na stanovenie hlukovej záťaže spôsobovanej dopravou v dotknutom vonkajšom prostredí. V okrajových častiach územia, najmä od Saratovskej nieje potrebné navrhovať špeciálne protihlukové bariéry.



OCHRANA PRÍRODY

Riešené územie sa nachádza v území s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona. V blízkosti sa nachádza CHKO Malé Karpaty (Výbežok Devínskej Kobyly).

Výstavba v tejto lokalite nepredstavuje činnosť podľa zákona v danom území zakázanú. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP,1994) sa v predmetnom území nenachádza žiadne biocentrum, biokoridor a ani genofondová plocha. V blízkosti sa nachádza provinciálne biocentrum Devínska Kobyla. V prípade potreby výrubu drevín sa vyžaduje súhlas podľa § 47 ods. 3 zákona, na vydanie ktorého je príslušná mestská časť.

ODPADY

Odpady vzniknuté pri výstavbe budú zlikvidované podľa platnej legislatívy. V prípade ak bude nájdená kontaminovaná zemina z prostredia navážky bude odborné posúdená a zlikvidovaná podľa pokynov nadriadených orgánov.

OVZDUŠIE

Vzhľadom na predpoklad, že súčasťou navrhovanej výstavby budú malé zdroje znečisťovania ovzdušia (kotolne), investor/stavebník bude povinný požiadať HI. m. SR Bratislavy o súhlas na povolenie stavby malých zdrojov znečisťovania ovzdušia v zmysle § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov. Kapacitný nárast automobilov v území nepredstavuje značné zníženie kvality ovzdušia.

SVETLOTECHNIKA

Kompozícia celého navrhovaného urbanizmu je koncipovaná tak aby eliminovala v čo najväčšej miere dopad hlukovej záťaže a vzájomného tienenia budov a poskytuje normové preslnenie a denné osvetlenie najmä obytných priestorov. Keďže sa návrh tesne nedotýka nejakého jestvujúceho mestského bloku, nedochádza ani k vplyvu zatienenia na existujúce budovy.

RADÓNOVÉ RIZIKO

Podľa odvodenej mapy radónového rizika M 1 : 25 000 sa celé záujmové územie nachádza v kategórii nízkeho radónového rizika. Pre jednotlivé objekty bude potrebné zabezpečiť podrobný radónový prieskum a vykonať v rámci stavby normové protiradónové opatrenia.

4. NÁVRH REGULÁCIE ÚZEMIA ZÓNY

V prípade tvorby obytných blokov, ÚPN v časti návrhu funkčného využitia územia prejednáva, že v tejto časti mestskej časti Dúbravky, je riešený rozvoj bývania prioritne formou sceľovania stavebných štruktúr, v nových lokalitách vo väzbe na prírodné prostredie.

Regulatívy (po ich legislatívnom schválení) slúžia ako záväzný dokument pre stanovenie podmienok výstavby v danej zóne pri vydávaní stanovísk samosprávnych a štátosprávnych orgánov v procese územného a stavebného konania (Zákon č. 50/1976 Zb.)

Regulatívy sú definované v textovej a grafickej forme: Stanovenie podmienok výstavby na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať všetky ustanovenia vyjadrené v textovej a grafickej forme regulatívov.

Regulatívy funkčného a priestorového využitia sú špecifické pre územie riešenej zóny. Formulácia a stanovenie jednotlivých regulačných pravidiel vychádza z nasledovných legislatívnych noriem:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- Vyhláška č. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenie stavebného zákona,
- Vyhláška č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- Zákon 49/ 2002 o ochrane pamiatkového fondu,
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie, jún 1998.

Regulatívy sú stanovené pre každý regulačný blok samostatne a regulujú predovšetkým:

A. Zastaviteľné plochy – v rámci nich stanovujú:

- funkčné využitie stavebného pozemku,
- priestorové usporiadanie stavieb na pozemku,

B. Nezastaviteľné plochy – definujú ich dominantné funkčné využitie.

Regulatívy okrem toho v grafickej časti stanovujú funkčné a priestorové usporiadanie verejných priestorov, predovšetkým verejnej zelene, chodníkov a cestných komunikácií.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE V URBANISTICKOM BLOKU

Navrhujeme reguláciu riešiť formou blokovej regulácie – objektovú reguláciu nepovažujeme za vhodnú najmä z nasledovných dôvodov:

- **značná rozsiahlosť riešeného územia**
- **nejasné majetkovo-vlastnícke pomery, nedoriešené vlastnícke nároky**
- **blokova regulácia je pre stanovenie a následné usmerňovania urbanisticko-architektonickej kompozičnej štruktúry vyhovujúca a postačujúca**
- **hmotová a objektová regulácia sa historicky uznáva ako zbytočne zaväzujúca, málo dynamická – nikdy sa reálne nedoporučuje**

ZASTAVANOSŤ URBANISTICKÉHO BLOKU JE DANÁ:

maximálny index zastavanosti IZP – je pomer medzi plochou zastavanou nadzemnými budovami a celkovou plochou vymedzeného bloku,

maximálny index podlažných plôch IPP – je pomer medzi hrubou podlažnou plochou nadzemných podlaží budov a celkovou plochou vymedzeného bloku,

koeficient zelene (KZ) - udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami, zeleň zelených striech) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Konkrétny návrh regulatívov intenzity funkčného využitia objektov je zrejmý z Regulačného výkresu (grafická časť).

URČENIE POČTU PODLAŽÍ

ÚPN nestanovuje maximálnu ani priemernú podlažnosť v riešenej lokalite. Na južnej strane od riešeného územia na ul. Pri Kríži a ul. Kristy Bendovej sa nachádzajú bytové domy s počtom nadzemných podlaží 7, 10 ale najmä 14 podlaží. Preto v návrhu UŠ odporúčame pokračovať s viacpodlažnými objektami. Odporúčanú podlažnosť stanovujeme pre každý regulovaný blok samostatne vo výkresovej časti.

Za **nadzemné podlažie** sa považuje každé podlažie ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. V prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén.

Súčet výmer urbanistických blokov tvorí rozlohu funkčnej rozvojovej plochy. F 201 má rozlohu 60 687 m². Primárne su bloky rozdelené podľa cestných komunikácií a hlavných peších ťahov. Pre stanovenie hmotovo-priestorovej kompozície budú sledované regulačné hranice vo výkrese regulácie.

Funkcia pre konkrétny blok bude stanovená v jednotlivých variantách rôzne. Cieľom tejto UŠ nieje záväzne stanoviť presný podiel tej ktorej funkcie. Ten sa bude vyhodnocovať vždy po jednotlivých etapách rozvoja lokality. Avšak bude sa sledovať spolu s intenzitou **vždy vo vzťahu k celkovej funkčnej ploche**, aby sa neprekročili povolené limity regulácie určené v ÚPD.

Riešené územie UŠ zo stabilizovanej funkčnej plochy s kódom 101, 1110 a z rozvojových plôch s kódmi F 201 a X 401. Tieto rozvojové plochy sme rozdelili do logických urbanistických – mestských blokov nadväzujúcich na navrhovanú dopravnú kostru územia. Každý navrhovaný urbanistický blok naplní určitý podiel funkcie, ktorý pri konečnom spočítaní podlažných plôch a ich podieloch na funkcii bude tvoriť maximálne naplnenie celej funkčnej plochy tak, ako to povoľuje platný ÚPN.

Urbanizovanie bude teda riešené v súlade s ÚPN s dôrazom, aby vyčerpanosť jednotlivých indexov – regulatívov nepresiahla maximálnu prípustnú hodnotu pre celú funkčnú plochu.

V priebehu realizácie jednotlivých blokov predpokladáme ich určitý prienik / fúziu – podľa konkrétnych investičných zámerov stavebníkov, investorov s ohľadom na pozemky a ich tvar. Je potrebné pri každom dielčom usmerňovaní investičnej činnosti v území **dohliadať na to aby sa neprekročila maximálna prípustná hodnota regulácie pre celú funkčnú plochu.**

Samotné riešenie poskytuje dostatočnú úroveň univerzality na to, aby navrhovaná štruktúra, najmä v stredovej časti návrhu, umožňovala zvýšenie podielu bývania podľa budúcich požiadaviek autorít (mestskej časti a magistrátu). Preto navrhujeme vo variante C tejto UŠ zmeniť podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche z 30% na min. 70% a vybavenosť územia zredukovať. S ohľadom na príľahlé nákupné centrum (Tesco) a blízke novovznikajúce mestské centrum Bory nieje potreba riešené územie výrazne saturovať občianskou vybavenosťou.

VARIANT A

Z hľadiska funkcie a možností ÚPN tento variant ponúka rozdelenie funkcie bývania medzi bloky C E G H, v rámci ktorých môže pomer variovať.

Z hľadiska intenzity výstavby je táto zvýšená v blokoch C E F G H I.

Z hľadiska dopravy variant rieši prepojenie ulice Pri kríži a Saratovská.

OZNAČENIE URBAN. BLOKU	0	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	SPOLU	ÚPD	K	L	SPOLU	ÚPD
REGULOVANÁ FUNKČNÁ PLOCHA	F 201											X 401					
VÝMERA BLOKU (plochy parciel)	10 690 m ²	6 685 m ²	5 594 m ²	2 285 m ²	6 370 m ²	4 715 m ²	2 760 m ²	3 405 m ²	6 210 m ²	4 240 m ²	7 733 m ²	60 687 m ²	60 687 m ²	6 221 m ²	14 578 m ²	20 799 m ²	
PLOCHY ZELENE (NA TERÉNE)	4 291 m ²	3 991 m ²	2 273 m ²	629 m ²	4 244 m ²	1 584 m ²	679 m ²	683 m ²	1 691 m ²	968 m ²	2 881 m ²	23 914 m ²		2 142 m ²	10 423 m ²	12 565 m ²	
KOEFICIENT ZELENE KZ	0,40	0,60	0,41	0,28	0,67	0,34	0,25	0,20	0,27	0,23	0,37	0,39	0,35	0,34	0,71	0,60	-
KOEFICIENT ZAST. PLÔCH IZP	0,11	0,09	0,18	0,31	0,10	0,24	0,51	0,51	0,42	0,36	0,27	0,24	0,23-0,35	0,48	0,20	0,28	-
POČET NADZEMNÝCH PODLAŽÍ	9,5	7,5	6,5	11,0	7,0	10,5	9,0	9,0	9,0	6,0	4,5	8	-	8,0	6,0	7	-
HPP - bývania	11 115 m ²	4 766 m ²		5 048 m ²		4 958 m ²						25 887 m ²		1 128 m ²	891 m ²	2 019 m ²	
% PODIEL BÝVANIA	100%	100%		64%		60%						30%	30%	10%	10%	10%	-
HPP - občan. vybavenosti			6 676 m ²	2 839 m ²	4 431 m ²	3 305 m ²	7 344 m ²	7 083 m ²	15 651 m ²	4 722 m ²	7 011 m ²	59 062 m ²		10 152 m ²	8 019 m ²	18 171 m ²	
% PODIEL VYBAVENOSTI			100%	36%	100%	40%	100%	100%	100%	100%	100%	70%	70%	90%	90%	90%	-
PODLAHOVÁ PLOCHA NADZEM.	11 115 m ²	4 748 m ²	6 676 m ²	7 887 m ²	4 431 m ²	8 264 m ²	7 344 m ²	7 083 m ²	15 651 m ²	4 722 m ²	7 011 m ²	84 931 m ²		11 280 m ²	8 910 m ²	20 190 m ²	
INDEX PODAŽNÝCH PLÔCH IPP	1,04	0,71	1,19	3,45	0,70	1,75	2,66	2,08	2,52	1,11	0,91	1,399	1,40	1,81	0,61	0,97	-
STAVEBNÝ OBJEM	14 625 m ³	6 643 m ³	9 757 m ³	10 038 m ³	6 330 m ³	12 093 m ³	12 136 m ³	13 304 m ³	24 320 m ³	10 095 m ³	13 941 m ³	133 281 m ³	-	21 694 m ³	19 301 m ³	40 995 m ³	-

VARIANT B

Z hľadiska funkcie a možností ÚPD tento variant ponúka rozdelenie funkcie bývania medzi bloky E G H, v rámci ktorých môže pomer variovať.

Z hľadiska intenzity výstavby je táto rozdelená rovnomernejšie medzi všetky bloky.

Z hľadiska dopravy absentuje prepojenie ulíc Pri križi a Saratovská cez riešené územie.

OZNAČENIE URBAN. BLOKU	0	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	SPOLU	ÚPD	K	L	SPOLU	ÚPD
REGULOVANÁ FUNKČNÁ PLOCHA	F 201											X 401					
VÝMERA BLOKU (plochy parciel)	10 690 m ²	6 685 m ²	5 594 m ²	2 285 m ²	6 370 m ²	4 715 m ²	2 760 m ²	3 405 m ²	6 210 m ²	4 240 m ²	7 733 m ²	60 687 m ²	60 687 m ²	6 221 m ²	14 578 m ²	20 799 m ²	
PLOCHY ZELENE (NA TERÉNE)	4 291 m ²	3 991 m ²	2 273 m ²	629 m ²	4 244 m ²	1 584 m ²	679 m ²	683 m ²	1 691 m ²	968 m ²	2 881 m ²	23 914 m ²		2 142 m ²	10 423 m ²	12 565 m ²	
KOEFICIENT ZELENE KZ	0,40	0,60	0,41	0,28	0,67	0,34	0,25	0,20	0,27	0,23	0,37	0,39	0,35	0,34	0,71	0,60	-
KOEFICIENT ZAST. PLÔCH IZP	0,11	0,09	0,18	0,31	0,10	0,24	0,51	0,51	0,42	0,36	0,27	0,24	0,23-0,35	0,48	0,20	0,28	-
POČET NADZEMNÝCH PODLAŽÍ	9,5	7,5	6,5	8,0	7,0	11,0	9,0	10,0	9,0	6,0	4,5	8	-	8,0	6,0	7	-
% PODIEL BÝVANIA	100%	100%				37%		40%	20%			30%	30%	10%	10%	10%	-
% PODIEL VYBAVENOSTI			100%	100%	100%	63%	100%	60%	80%	100%	100%	70%	70%	90%	90%	90%	-
PODLAHOVÁ PLOCHA NADZEM.	11 115 m ²	4 748 m ²	6 676 m ²	5 736 m ²	4 431 m ²	8 657 m ²	7 344 m ²	7 870 m ²	15 651 m ²	4 722 m ²	7 011 m ²	83 960 m ²		11 280 m ²	8 910 m ²	20 190 m ²	
INDEX PODAŽNÝCH PLÔCH IPP	1,04	0,71	1,19	2,51	0,70	1,84	2,66	2,31	2,52	1,11	0,91	1,383	1,40	1,81	0,61	0,97	-
STAVEBNÝ OBJEM	14 625 m ³	6 643 m ³	9 757 m ³	7 887 m ³	6 330 m ³	12 486 m ³	12 136 m ³	14 091 m ³	24 320 m ³	10 095 m ³	13 941 m ³	132 310 m ³	-	21 694 m ³	19 301 m ³	40 995 m ³	-
POČET PRACOVNÝCH PRÍLEŽITOSTÍ	8	2	53	46	35	44	59	38	100	38	56	479		27	21	48	

VARIANT C

Tento variant je nad rámec schváleného zadania. Reflektuje víziu spracovateľa UŠ k budúcej zmene ÚPD najmä vo funkčnom využití tejto zóny v intenzite výstavby a rozšírení hraníc funkčnej plochy smerom k Saratovskej.

Vychádza z reálnych potrieb Bratislavy a rieši lepšie problém absentujúcich bytov formou zmeny pomeru bývania a obč. vybavenosti v území na minimálne 70% v prospech bývania. Aktuálny trend v lokalite ukazuje, že nieje potrebné presýtiť toto územie občianskou vybavenosťou. Avšak toto riešenie si vyžaduje zmenu ÚPN a preto táto alternatíva bude zatiaľ slúžiť ako ideový koncept pre podklad na zmeny a doplnky k ÚPD.

Z hľadiska funkcie je navrhovaná zmena podielu vybavenosti a bývania. Reflektuje na prebiehajúcu saturáciu vybavenosti v lokalite Borov, ktorá je v pešej dostupnosti do 15 minút od riešeného územia. Časť základnej vybavenosti je potrebné zachovať. Predovšetkým vybavenosť typu služieb ako materská škôlka, lokálne potraviny a drogeria, reštaurácia, či kaviareň. Ale aj administratívne služby, kancelárie a drobnú výrobu a šport zabezpečujúce pracovné možnosti v menšej mierke.

OZNAČENIE URBAN. BLOKU	0	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	SPOLU	ÚPD zmena	K	L	SPOLU	ÚPD zmena
REGULOVANÁ FUNKČNÁ PLOCHA	F 201											X 401					
VÝMERA BLOKU (plochy parciel)	10 690 m ²	6 685 m ²	5 594 m ²	2 285 m ²	6 370 m ²	4 715 m ²	2 760 m ²	3 405 m ²	6 210 m ²	4 240 m ²	7 733 m ²	60 687 m ²	60 687 m ²	6 221 m ²	14 578 m ²	20 799 m ²	
PLOCHY ZELENÉ (NA TERÉNE)	4 291 m ²	3 991 m ²	2 273 m ²	629 m ²	4 244 m ²	1 584 m ²	679 m ²	683 m ²	1 691 m ²	968 m ²	2 881 m ²	23 914 m ²		2 142 m ²	10 423 m ²	12 565 m ²	
KOEFICIENT ZELENÉ KZ	0,40	0,60	0,41	0,28	0,67	0,34	0,25	0,20	0,27	0,23	0,37	0,39	0,35	0,34	0,71	0,60	-
KOEFICIENT ZAST. PLÔCH IZP	0,11	0,09	0,18	0,35	0,13	0,24	0,51	0,51	0,42	0,36	0,52	0,28		0,48	0,20	0,28	-
POČET NADZEMNÝCH PODLAŽÍ	9,5	7,5	6,5	11,0	7,0	10,5	11,0	9,0	9,0	6,0	9,0	9	-	8,0	6,0	7	-
% PODIEL BÝVANIA	100%	97%	90%	80%	98%	96%	86%	98%	80%	30%	40%	80%	70% min	10%	10%	10%	-
% PODIEL VYBAVENOSTI		3%	10%	20%	2%	4%	14%	2%	20%	70%	60%	20%		90%	90%	90%	-
PODLAHOVÁ PLOCHA NADZEM.	11 115 m ²	4 748 m ²	6 676 m ²	7 887 m ²	4 431 m ²	8 264 m ²	8 976 m ²	7 083 m ²	14 400 m ²	4 722 m ²	14 022 m ²	92 323 m ²		11 280 m ²	8 910 m ²	20 190 m ²	
INDEX PODAŽNÝCH PLÔCH IPP	1,04	0,71	1,19	3,45	0,70	1,75	3,25	2,08	2,32	1,11	1,81	1,521	1,60	1,81	0,61	0,97	-
STAVEBNÝ OBJEM	14 625 m ³	6 643 m ³	9 757 m ³	10 370 m ³	6 998 m ³	12 093 m ³	13 768 m ³	13 304 m ³	23 208 m ³	10 095 m ³	28 464 m ³	149 324 m ³	-	21 694 m ³	19 301 m ³	40 995 m ³	-
POČET PRACOVNÝCH PRÍLEŽITOSTÍ	8	2	5	13	1	3	10	1	23	26	67	159		27	21	48	

Aj naďalej by ostala príležitosť pre objekty občianskej vybavenosti, zabezpečujúce napríklad ambulantnú zdravotnú a sociálnu starostlivosť, formou hospicov, domovu seniorov alebo aj kultúrne stredisko, prípadne služby formou administratívy.

Z kompozičného a hmotovo-priestorového hľadiska sú mestské bloky v tomto návrhu posunuté východným smerom k Saratovskej ceste, čím sa dosiahne dobudovanie mestskej triedy. Takisto sa tým zvýši komfort dostupnosti obyvateľov novej zóny z existujúcich ako aj budúcich navrhovaných zastávok MHD, po predĺžení električkovej radiály a dobudovaní prepojenia Lamačská brána.

Táto varianta počíta so zmenou funkcie z **201** na **101** *viacpodlažná zástavba obytného územia: 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*

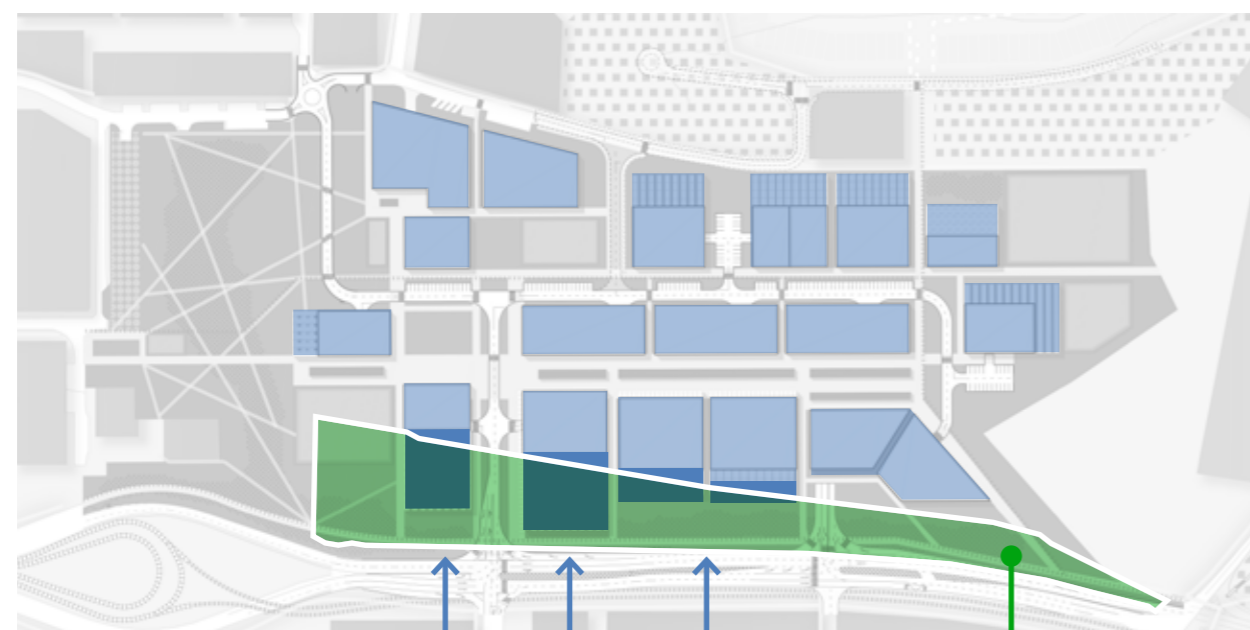
musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Je to logické pokračovanie príľahlej existujúcej štruktúry s kódom 101. Takýto koncept poskytne funkčne overené a aj prirodzené zakončenie okrajovej časti KBV Dúbravka v kontexte na okolie.

Z hľadiska intenzity výstavby by sa mal IPP pohybovať medzi 1,8 - 2,1, teda kód G-H.

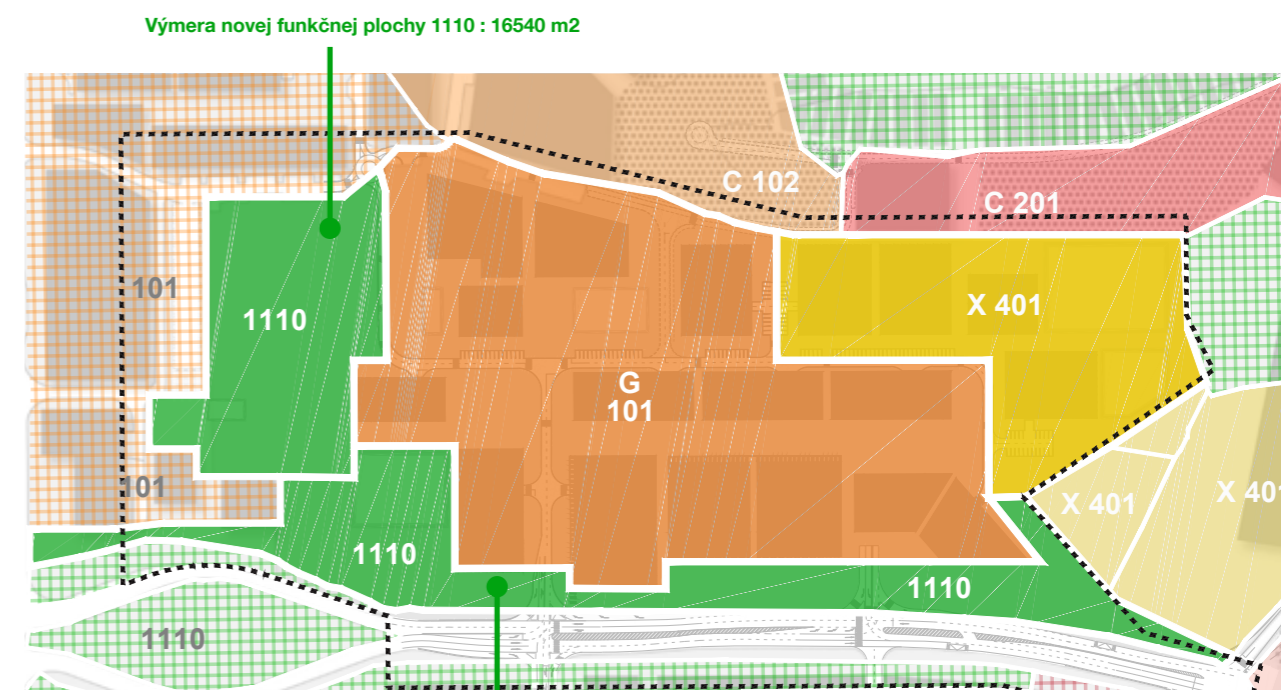
Z hľadiska dopravy varianta počíta s prepojením ulice Pri kríži a Saratovská cez riešené územie.

Stabilizované územie 101 v časti navrhovaného parku navrhujeme zmeniť na "parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy" s číslom funkcie 1110 podľa platného ÚPD.



Rozšírenie blokov do funkčnej plochy zelene 1110

Aktuálna výmera funkčnej plochy 1110 podľa ÚPN : 19450 m2



Výmera novej funkčnej plochy 1110 : 16540 m2

Navrhovaná nová výmera funkčnej plochy 1110 : 21500 m2

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové areály školstva	0,55	0,10
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,28	0,35
				OV lokálnych centier	0,36	0,20
		301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,37	0,20
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,28	0,25
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,24	0,30
				areály stredných škôl	0,35	0,20
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,35	0,35
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,23	0,25		
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy -rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,22	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,21	0,25
				rozvoľnená zástavba OV	0,30	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,23	0,20
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20		
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,21	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,20	0,35
				OV areálového charakteru, komplexy	0,52	0,10
				rozvoľnená zástavba	0,42	0,15
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,26	0,25
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,25		
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy- rozvoľnená zástavba	0,30	0,20
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru s nárokom na vyšší podiel zelene	0,20	0,35
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,52	0,10
501	Zmiešané územia bývania a občianska vybavenosť	rozvoľnená zástavba	0,24	0,30		
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,26	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,25	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,36	0,20
					0,27	0,25
					0,25	0,30

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
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 nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
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 v území		
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu		
- zariadenia drobných prevádzok služieb		
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
neprípustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí		
- 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		

ZÁVER

Touto štúdiou sme docielili návrh rekultivácie zanedbaného územia na konci Dúbravky. Na ploche približne 1,1 hektára sme vytvorili plochy parkovej a oddychovej zelene o rozlohe minimálne 0,7 hektára, ktorá bude slúžiť nielen pre nových obyvateľov zóny, ale aj pre terajších rezidentov tejto okrajovej štvrte Dúbravky. Organizovanie dopravy a parkovania zabezpečí, že priestor bude ponúknutý hlavne ľuďom a nie autám. Noví obyvatelia ako aj pracujúci budú môcť užívať priestor prispôsobený ľudskej mierke, zabezpečujúci maximálne pohodlie a funkčnosť.

Územie, ktoré je teraz ťažko dostupné sa zmení na modernú európsku štvrť 21. storočia. Odporúčame pre budúcu zmenu ÚPN vo funkčnej ploche zvýšiť podiel bývania podľa Variantu C a rozšíriť jej hranice smerom k Saratovskej.

kolektív autorov:
Ing. arch. Peter Vavrica
Ing. arch. Robert Janega
Ing. arch. Marek Lohinský

GRAFICKÁ ČASŤ :**Variant A :****Návrh na podklade ÚPN****Návrh širších územných vzťahov****Komplexný urbanistický návrh****Regulačný výkres, funkčná a priestorová regulácia****Výkres zelene v území****Návrh dopravy****Technická infraštruktúra - ZTI****Technická infraštruktúra - PLYN, ELE****Schematické rezy****Ideová schéma****Idea****Fotodokumentácia****Vizuálizácie (Hmotovo priestorové riešenie)****Variant B :****Návrh na podklade ÚPN****Návrh širších územných vzťahov****Komplexný urbanistický návrh****Regulačný výkres, funkčná a priestorová regulácia****Výkres zelene v území****Návrh dopravy****Technická infraštruktúra - ZTI****Technická infraštruktúra - PLYN, ELE****Schematické rezy****Variant C :****Návrh na podklade ÚPN****Návrh širších územných vzťahov****Komplexný urbanistický návrh****Regulačný výkres, funkčná a priestorová regulácia****Výkres zelene v území****Návrh dopravy****Technická infraštruktúra - ZTI****Technická infraštruktúra - PLYN, ELE****Dopravnokapacitné posúdenie a statická doprava pre Variantu A**