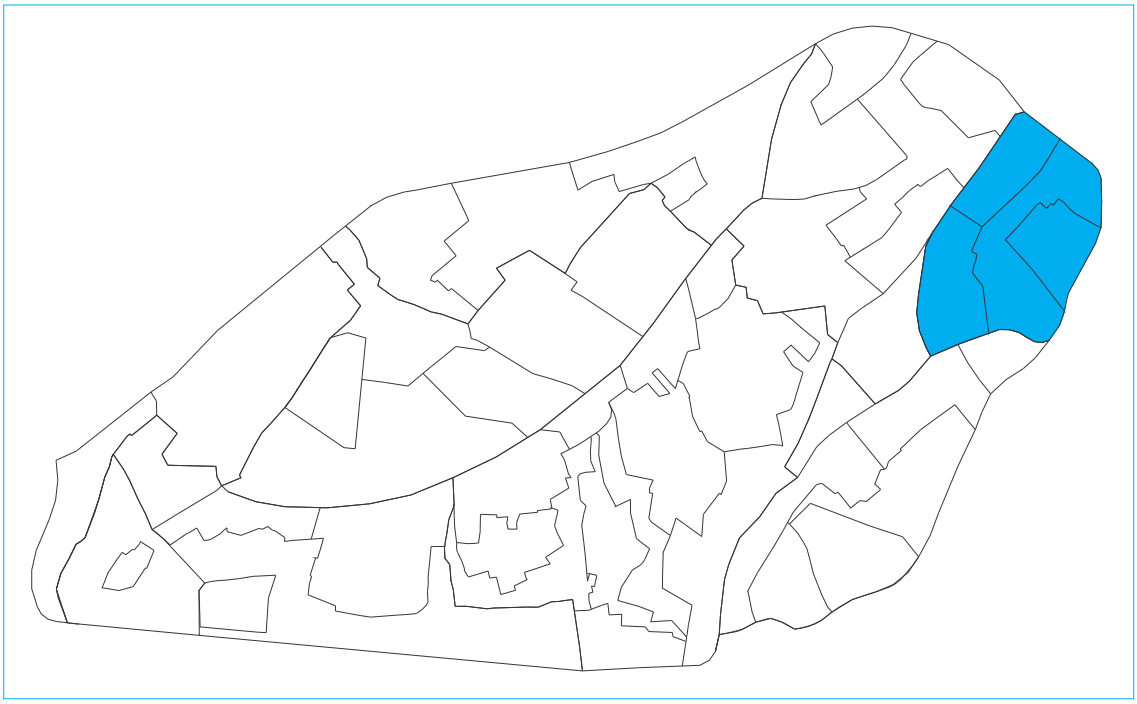
3. REGULATÍVY FUNČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

LOKALITY A SEKTORY

3.a LOKALITA 1.

Ohraničenie lokality ulicami : Mudroňova, Jančova, Tichá, Svetlá, Slávičie údolie.
Plocha lokality : 8,787 ha



Charakteristika súčasného stavu:
Lokalita je v súčasnosti zastavaná jednotlivými domami s priľahlými záhradami. Pôsobí uceleným dojmom, kde ani v budúcnosti by nemalo dôjsť k podstatným zmenám v charaktere zástavby.
Z ekologického hľadiska ide o priaznivé biotopy.
Občianska vybavenosť OV: č. 20 - Potraviny, Mäso - (viď. časť B. Tabuľková časť)
LIMIT PLATNÝ PRE CELÚ LOKALITU!
Odporúčané:

- V projekte stavebných úprav dodržať druhovú skladbu: -lipa (Tilia cordata), javor (Acer platanoides, Acer campestre), dub (Quercus robus, Quercus cerris, Quercus pubescens) –orgován (Syringa vulgaris), hloh jednosemenný (Crataegus monogyna), trnka (Prunus spinosa), dráč obyčajný (berberis vulgaris), ruža šípová (rosa sp.), vtáčí zob obyčajný (Ligustrum vulgare),
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami alebo fontánkami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- zachovať vzrastlú hodnotnú zeleň na parcelách,
- v rozsahu priemetu ich koruny nie je prípustné realizovať zemné práce, uskladňovať stavebný materiál ani pohyb ťažkých mechanizmov,
- druhovú skladbu drevín podriadiť danosti územia,
- eliminovať a nepripustiť rozširovanie agátu bieleho (Robinia pseudaccacia),
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám. Nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu

Lokalita 1 obsahuje nasledovné sektory: 1-10/4, 1-10/5, 1-10/8, 1-10/9

SEKTOR Č. 1 - 10/4

Vymedzenie sektora:
Ulicami Svetlou, Vrchnou, severnou časťou Lubinskej, rozmedzím hraníc parciel medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a malopodlažnou bytovou zástavbou a ulicou Tichou.

Charakteristika súčasného stavu:
Obývané jedenásťposchodové bytové domy sú 4 rovnaké + 1 s väčším pôdorysným záberom pôsobiace cudzo a mimo mierky okolitej zástavby rodinných domov. Dokončuje sa výstavba luxusných bytov v bytovom dome na Lubinského ulici. OV č.20 Potraviny, Mäso.

Celková rozloha sektora: 2,23 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- vývoj sektoru je urbanisticky ukončený,
- funkciu bývania je potrebné doplniť funkciou služieb napojením na Vrchnú ulicu a s vyriešením statickej dopravy,
- skvalitnenie okolia zástavby výsadbou a následnou údržbou stromových a kríkových porastov s prirodzeným charakterom,
- sadové úpravy riešiť s odpočinkovou funkciou pre všetky vekové kategórie.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu,
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom - súčasný stav
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, združovanie sekcií bytových domov, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba
- **výmera stavebnej parcely:** minimálna ani maximálna sa nestanovuje, v sektore je stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,30 súčasný stav
- **index prírodnej plochy:** 0,40 súčasný stav
- **podlažnosť:** nestanovuje sa, stabilizovaná zástavba
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** v území držať rezervu 15x15 m pre umiestnenie meniarne trakčného vedenia trolejbusovej dopravy prístupnej z Lubinskej ulice. Tichá ul. je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40.

SEKTOR Č. 1 - 10/5

Vymedzenie sektora:
Ulicou Slávičie údolie v dotyku s Mudroňovou, Lubinskou a Vrchnou.
Charakteristika súčasného stavu:
Je daná založenou zástavbou rodinných domov s priľahlými záhradami - vilová štvrť charakteristická pre zónu Machnáč.
Celková rozloha sektora: 1,66 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- sektor má svoj charakter daný, vývoj je urbanisticky ukončený, bez požadovaných zmien. Prípadná výsadba zelene je možná,
- udržiavať a zveľaďovať v pôvodnom duchu.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu,
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom - súčasný stav, rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, prestavba, stavebná úprava
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2,
  pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2,
  pre bytový dom sa nestanovuje - stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,35
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
  pre bytový dom sa nestanovuje - stabilizovaná zástavba
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

SEKTOR Č. 1 - 10/8

Vymedzenie:
Ulicami Mudroňova, Lubinská, Tichá a Jančova,
ktorá je prerušená hranicami sektoru 1 - 10/9.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je zastavané rodinnými domami osadenými v záhradách.
Celková rozloha sektora: 3,315 árov

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- stabilizované územie, urbanisticky ukončené. Možnosť dostavby rodinných domov na voľných parcelách v súlade so založeným charakterom IBV a priľahlou zeleňou. Udržiavať a zveľaďovať v pôvodnom výraze,
- OV č.31-penzión dôchodcov 30 lôžok, praktický lekár, zubár, lekáreň.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, pre objekt občianskej vybavenosti 600 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2, pre objekt občianskej vybavenosti 1200 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,55
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia pre rodinný dom aj pre objekt občianskej vybavenosti, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **stavebná čiara:** daná prednou hranou objektov na susedných parcelách
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň**,** v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** Tichá ul. je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40, Hrebendova ul. je funkčnej triedy C3 kategórie MO6/30.

SEKTOR Č. 1 - 10/9

Vymedzenie:
Ohraničením sektoru 1 - 10/8 v sledovaní hraníc súkromných parciel vilového charakteru zástavby, ulicou Jančovou a novou ulicou Čmelovec.

Charakteristika súčasného stavu:
Výstavba bytových domov so 41 bytovými jednotkami a radových garáží je dokončená. Tri hmoty bytových domov postavených za radovými garážami z Jančovej ulice spolu s novou výstavbou tu vytvárajú blok s funkciou bytov pre členov diplomatického zboru. **Celková rozloha sektora: 1,60 ha.**

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

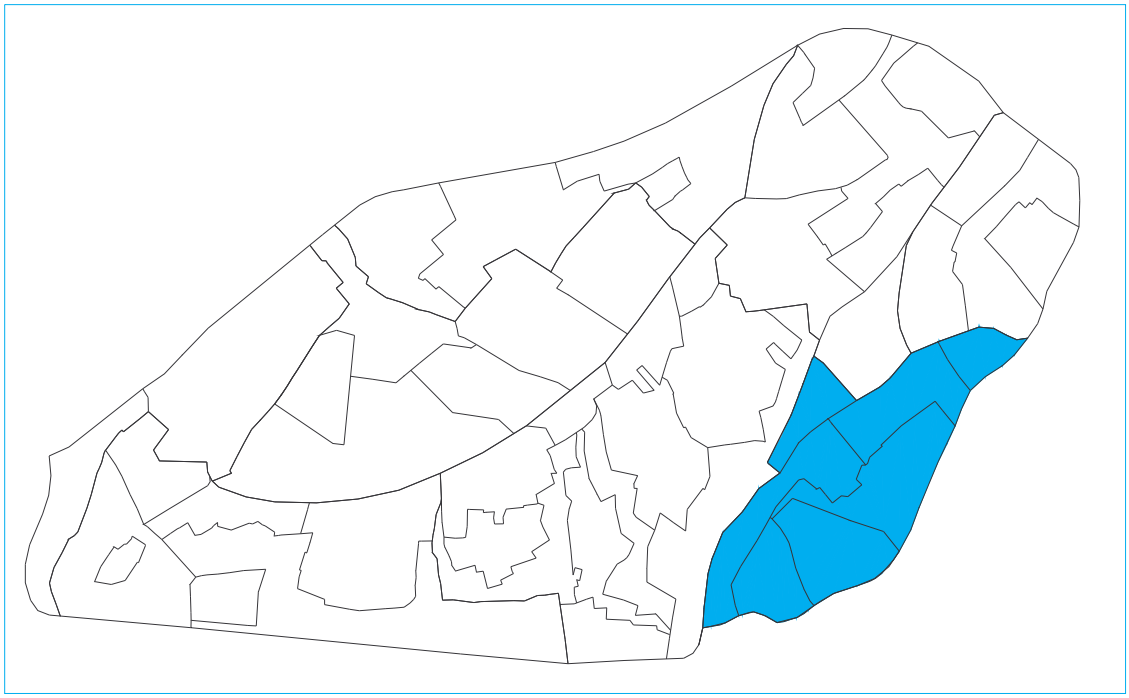
- sektor je stabilizovaný,
- dotvoriť priestory medzi novorealizovanou zástavbou a existujúcou zástavbou sadovými úpravami so vzrastlou, funkčnou zeleňou a s odpočinkovou funkciou,
- vysokú zeleň doplniť podľa vybranej druhovosti s ohľadom na pôvodný charakter,
- novovzniknutú ulicu Čmelovec je vhodné napojiť aj na ul. Vrchnú, ktorá ústi do Slávičieho údolia.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, pre bytový dom 1500 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2, bytový dom 2000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,25
- **index prírodnej plochy:** 0,55
- **maximálna podlažnosť:** u rodinných domov 2 nadzemné podlažia, u bytových domov 4 nadzemné podlažia, u oboch plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou alebo plus ustúpené podlažie. Maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinné domy a 2 podzemné podlažia pre bytové domy vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované.
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** ulica Jančova je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40.

3.b LOKALITA 2.

Ohraničenie lokality ulicami : Hrebendova, Slávičie údolie, Tichá
Plocha lokality: 13,418



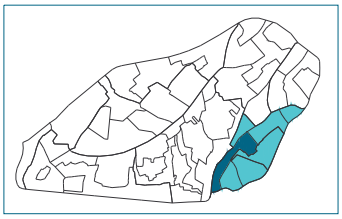
Charakteristika súčasného stavu :
Územie s bohatým zastúpením prírodnej zložky. Predstavujú ho - súvislý porast lesného charakteru, neudržiavané záhrady so sukcesiou lesa a hodnotnými starými jedincami gaštana jedlého, ekologicky menej hodnotným územím je ochranné pásmo VZ len so zatrávneným povrchom, bez zastúpenia drevín. Najcennejší je lesný porast pozdĺž Slávičieho údolia a z časti Tichej ulice, ktorý je stabilizujúcim prvkom oblasti.
Občianska vybavenosť: nie je

LIMIT PLATNÝ PRE CELÚ LOKALITU!
Odporúčané:

- V projekte stavebných úprav dodržať druhovú skladbu: -lipa (Tilia cordata), javor (Acer platanoides, Acer campestre), dub (Quercus robus, Quercus cerris, Quercus pubescens) –orgován (Syringa vulgaris), hloh jednosemenný (Crataegus monogyna), trnka (Prunus spinosa), dráč obyčajný (berberis vulgaris), ruža šípová (rosa sp.), vtáčí zob obyčajný (Ligustrum vulgare),
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami alebo fontánkami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- druhovú skladbu drevín podriadiť danosti územia,
- eliminovať a nepripustiť rozširovanie agátu bieleho (Robinia pseudaccacia),
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám. Nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu,

Lokalita 2 obsahuje nasledovné sektory: 2-10/1, 2-10/2, 2-10/10,2-10/12, 2-10/13, 2-10/25, 2-10/26

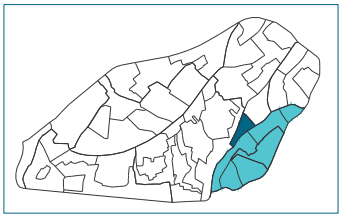
SEKTOR Č. 2 - 10/1



Vymedzenie:
Nachádza sa v tesnom dotyku ulice Slávičie údolie, Hrebendova. Zo severu je ohraničený súkromnými záhradami a územím vodojemu s ochranným pásmom.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je silne svažité na juh, celé porastené masívom vzrastlej zelene (CHA) - súvislý stromový porast.
Celková rozloha sektora: 2,61 ha.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia
- **prípustná funkcia:** verejná zeleň (zachovať, udržiavať a kultivovať verejnú zeleň)
- **neprípustný spôsob zástavby:** akákoľvek stavebná činnosť okrem udržiavacích prác na existujúcich objektoch
- **stavebná činnosť povolená: údržba**
- **index zastavanej plochy:** 0
- **index prírodnej plochy:** 1
- **doprava a technická infraštruktúra**: Ulica Slávičie údolie a Tichá ulica je funkčnej triedy C2 kategórie MO 8/40. Rezerva na obojsmerné rozšírenie

SEKTOR Č. 2 - 10/2

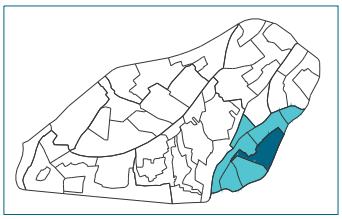


Vymedzenie:
Ulicami Slávičím údolím, Tichou ulicou a novovzniknutou prepojnou komunikáciou prepájajúce tieto ulice.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je mierne svažité smerom na západ. Nachádzajú sa tu staré záhrady s RD pomerne staršieho charakteru. Záhrady sú hodne zazelenené staršími ovocnými a vzrastlými drevinami.
Celková rozloha sektora: 1,06 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- Možnosť dostavby rodinných domov na voľných parcelách v súlade so založeným charakterom IBV a priľahlou zeleňou. Udržiavať a zveľaďovať v pôvodnom výraze.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,65
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **stavebná čiara:** zo strany Tichej ulice situovať rodinné domy tak, aby bola zachovaná rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Tichá ul.
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** Tichá ul. je funkčnej triedy C2 kategórie MO 8/40 a rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Tichá ul. pre vedenie trolejbusovej MHD.

SEKTOR Č. 2 - 10/10



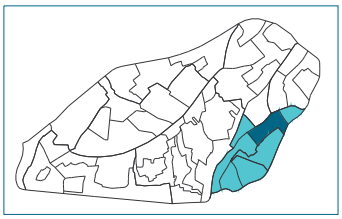
Vymedzenie:
Z južnej strany Hrebendovou ulicou, zo severu a východu súkromnými záhradami, zo západu areálom vodojemu a masívom vyššieho listnatého porastu.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je mierne svažité na juh. Nachádzajú sa tu záhrady s kombinovanou produkciou ovocných stromov, krov, zeleniny, okrasných rastlín a trávnikov. Na niektorých parcelách sa nachádzajú rodinné domy alebo záhradné domčeky s charakterom pôvodnej zástavby. Vzhľadom na veľkú dĺžku parciel sú hlbšie časti prístupné "poľnými" komunikáciami po spádnici územia.
Celková rozloha sektora: 2,81 ha.
Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- na jestvujúcich parcelách situovať RD samostatne stojace tak, aby sa nenarušil zelený charakter územia,
- v hĺbke územia sprístupniť možné výstavby RD len po súkromných cestách.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,65
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami, zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených nezastaviteľných plochách, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** Hrebendova ul. je funkčnej triedy C3 kategórie MO6/30.

SEKTOR Č. 2 - 10/12



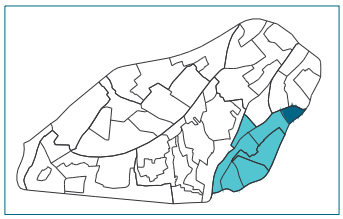
Vymedzenie:
Územie je ohraničené ulicou Tichou a Hrebendovou, územiami súkromných záhrad a zo severozápadu masívom vyššieho listnatého porastu.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je zo západu prudko svažité, postupne prechádza do mierneho svahu až roviny. Orientácia úbočia je jednoznačne severná. Nachádzajú sa tu súkromné záhrady s porastom ovocných stromov.
Celková rozloha sektora: 2,20 ha.
Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- na jestvujúcich parcelách situovať RD s prerastaním zelene tak, aby sa nenarušil zelený charakter územia.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **stavebná čiara :** zo strany Tichej ulice situovať rodinné domy tak, aby bola zachovaná rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Tichá ul.
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať, zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** Tichá ulica je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40 a rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Tichá ul. pre vedenie trolejbusovej MHD, Hrebendova ul. je funkčnej triedy C3 kategórie MO6/30.

SEKTOR Č. 2 - 10/13



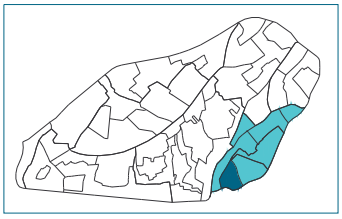
Vymedzenie:
Nachádza sa v cípe ulíc Tichej a Hrebendovej.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je pomerne rovinaté, mierne klesajúce na južnú stranu. Nachádzajú sa tu parcely s rodinnými domami prístupnými priamo z ulíc. Zeleň je zastúpená vo veľkom pomere najmä v záhradách RD.
Celková rozloha sektora: 0,91 ha.
Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- stabilizované územie, bežná údržba a oprava,
- možnosť dostavby rodinných domov na voľných parcelách v súlade so založeným charakterom IBV a priľahlou zeleňou.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **stavebná čiara:** daná prednou hranou susedných objektov, zo strany Tichej ulice situovať rodinné domy tak, aby bola zachovaná rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Tichá ul.
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** Tichá ul. je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40 a rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Tichá ul. pre vedenie trolejbusovej MHD. Hrebendova ul. je funkčnej triedy C3 kategórie MO6/30.

SEKTOR Č. 2 - 10/25



Vymedzenie: Je ohraničený zo severu masívom vyššieho listnatého porastu, areálom vodojemu a zo západu Hrebendovou ulicou.

Charakteristika súčasného stavu:

Územie je prudko svažité na juh. Nachádzajú sa tu súkromné záhrady so záhradnými domami, ovocnými vzrastlými stromami. Domčeky v hĺbke územia sú prístupné chodníkmi.

Celková rozloha sektora: 2,15 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

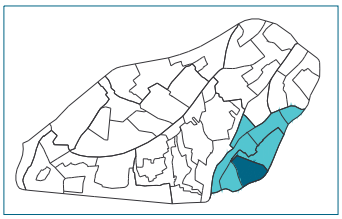
- z hľadiska krajinnej ekológie v maximálnej miere zachovať vzrastlú zeleň v záhradách,
- v rámci pozemku je možné vytvoriť menšie vodné plochy,
- nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu na strechy,
- na jestvujúcich parcelách situovať RD samostatne stojace tak, aby sa nenarušil zelený charakter územia,
- v hĺbke územia sprístupniť možné výstavby RD len po súkromných cestách.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 800 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1500 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,22
- **index prírodnej plochy:** 0,65
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných prvkov zelene v sektore, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** pre dopravnú obsluhu stavebnej parcely využiť existujúce prístupové komunikácie, ktoré je potrebné upraviť na kapacitne vyhovujúcu komunikačnú prípojku. Hrebendova ul. je v úseku od križovatky

Slávičie údolie – Hrebendova cca po koniec parc. č. 2060/1 ako D1 šírky 5 m ďalej je Hrebendova ulica funkčnej triedy C3 kategórie MO 6/30.
Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti súvisiacej s vodojemom Bôrik.

SEKTOR Č. 2 - 10/26

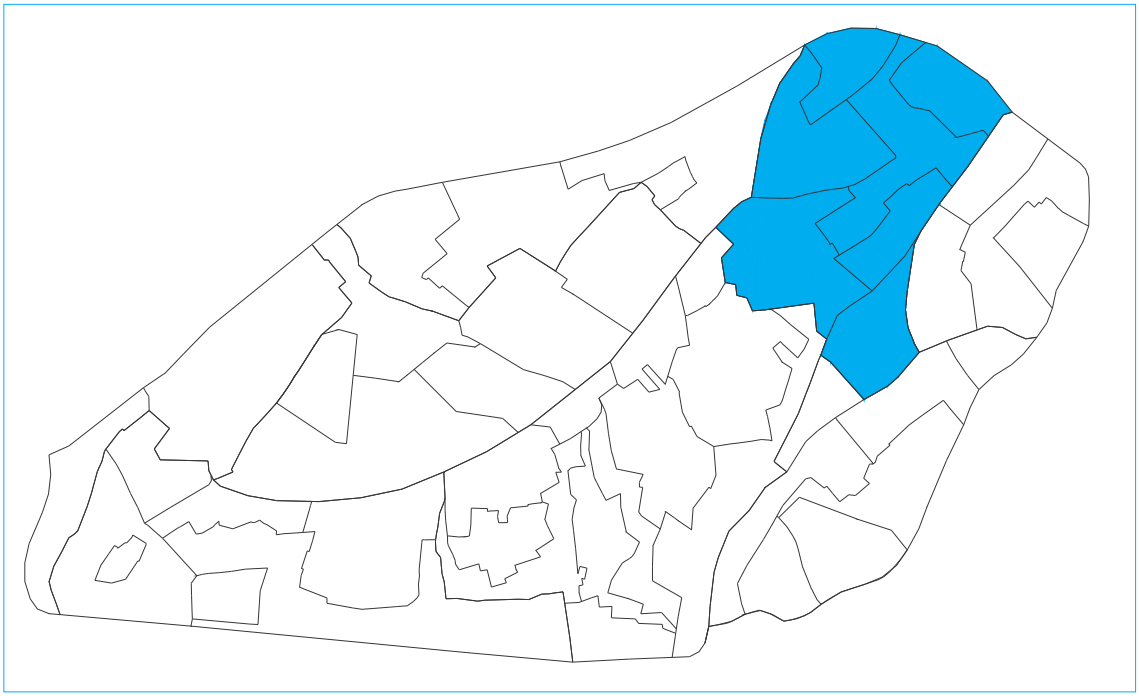


Vymedzenie:
Hranicu tvorí Hrebendova ulica, z východnej a južnej časti súkromné záhrady, zo severnej strany vyšší listnatý porast.
Charakteristika súčasného stavu:
Na území je vybudovaný vodojem (zdroj pitnej vody) s ochranným pásmom. Územie sa zvažuje smerom k Hrebendovej ulici odkiaľ je prístup do areálu.
Celková rozloha sektora: 1,69 ha.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia
- **prípustná funkcia:** technická vybavenosť - areál vodojemu (zachovať, udržiavať a rekultivovať areál vodojemu)
- **neprípustný spôsob zástavby:** akákoľvek stavebná činnosť okrem stavebnej činnosti spojenej s funkciou vodojemu
- **stavebná činnosť povolená:** údržba
- **index zastavanej plochy:** nemeniť súčasný stav
- **index prírodnej plochy:** nemeniť súčasný stav
- **zeleň: zachovať a chrániť vzrastlú zeleň**, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** Hrebendová ul. je funkčnej triedy C3 kategórie MO6/30. Technická vybavenosť - vodojem

3.c LOKALITA 3.

Ohraničenie lokality ulicami : Mudroňová, Na Stráni, Slávičie údolie, Svetlá, Tichá, prepojenie popod štyri bytové domy po hranici parciel na Drotársku, Drotárska ul.
Plocha lokality: 17,6 ha



Charakteristika súčasného stavu : Lokalita tvorí kontaktné územie s intenzívne zastavaným územím mesta, smerom k centru. Zástavba je nesúrodá, individuálna s rodinnými domami v záhradách premiešaná spolu s bytovými domami a radovou zástavbou. Výstavba prebieha na viacerých miestach.
Občianska vybavenosť: Nachádza sa tu Bohosloveská fakulta evanjelickej cirkvi ausburského vyznania označené ako OV č.13 a základná škola OV č.22.
(viď. časť. B. Tabuľ. časť a grafická časť)

LIMIT PLATNÝ PRE CELÚ LOKALITU!
Odporúčané:

- V projekte stavebných úprav dodržať druhovú skladbu: -lipa, javor, dub (Tilia cordata, Acer platanoides, Acer campestre, Quercus robus, Quercus cerris, Quercus pubescens) -orgován, hloh jednosemenný, trnka, dráč obyčajný, ruža šípová, zob obyčajný (Syringa vulgaris, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Barberis vulgaris, Ligustrum vulgare),
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami alebo fontánkami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- druhovú skladbu drevín podriadiť danosti územia,
- eliminovať a nepripustiť rozširovanie agátu bieleho (Robinia pseudaccacia),
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám. Nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu

Lokalita 3 obsahuje nasledovné sektory: 3-10/3, 3-11/13, 3-11/14, 3-11/15, 3-11/16, 3-11/19, 3-11/20

SEKTOR Č. 3 - 10/3

Vymedzenie sektora:
Sektor vymedzený ulicami Slávičie údolie, Svetlá a Tichá.
Charakteristika súčasného stavu:
Na území sa nachádzajú bytové domy s parkovaním pre IAD a rozostavaný objekt BD, v návrhu je objekt občianskej vybavenosti.
Celková rozloha sektora: 2,329 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
Limit ekologický
- rekultivácia v miestach medzi realizovanou zástavbou, parkovými úpravami a výsadbou vzrastlej zelene typickej pre túto oblasť s funkciou oddychu, bývania, športu,
- občianska vybavenosť : podzemné parkovanie IAD polyfunkčného subcentra s funkciami prevádzok pre kultúru, políciu, poštu, PNS, ATÚ, služby, obchody, miestnu administratívu, verejné stravovanie a podzemný parking - OV č.32,

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **vybudovať** objekty základnej občianskej vybavenosti miestneho významu, menšie prevádzky základnej občianskej vybavenosti vhodne situovať v rámci bytových domov, občianska vybavenosť
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: bytový dom
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre bytový dom 2000 m^2 a objekt občianska vybavenosť 2000 m^2
  maximálna: pre bytový dom 2000 m^2 a objekt občianska vybavenosť 2000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0, 40
- **index prírodnej plochy:** 0,40
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 2 podzemné podlažia vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

SEKTOR Č. 3 - 11/13

Vymedzenie sektora:
Ulicami Drotárskou, Na Hrebienku, Mozartovou,
Slávičie údolie a čiastočne ohraničením sektorom č.711/21,
kde sú vnútorné drobné záhrady.

Charakteristika súčasného stavu:
Viacpodlažná výstavba KBV je skončená, jej nepriaznivé dopady je vidieť v zdegenerovaných plochách bez vegetácie, ako aj v nedoriešení statickej dopravy. Na pozemku sa nachádza Bohoslovecká fakulta E.C.A.V.-OV č.13.
Stanovenie zásad:
Novovytvorené medziobjektové priestory je nutné zazeleniť funkčnou zeleňou s prevládajúcim stromovým a kríkovým porastom s prevažne prírodným charakterom s funkciou oddychu a využitia voľného času.
Na Bartókovej ulici využiť danosť terénu a využiť ju pre riešenie garážovania osobných automobilov, dokomponovať zeleňou.

Celková rozloha sektora: 4,025 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
Limit ekologický
- rekultivácia v miestach medzi realizovanou zástavbou, parkovými úpravami a výsadbou vzrastlej zelene druhovosť typická pre túto oblasť s funkciou oddychu,
- pri vežiaku na Hrebienku možnosť rozšíriť garážovanie IAD podľa regulatívov sektoru.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu,
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, pre bytový dom 1500 m^2,
  pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2, pre bytový dom 2000 m^2,
  pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,40
- **index prírodnej plochy:** 0,40
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov a objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých typoch zástavby plus

strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 2 podzemné podlažia pre bytové domy a objekty občianskej vybavenosti, 1 podzemné podlažie pre rodinný dom vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

  Drotárska ulica je funkčnej triedy C2 kategórie MO 9/40

SEKTOR Č. 3 - 11/14

Vymedzenie sektora:
Sektor vymedzený ulicami Mudroňova, hranicou areálu ZŠ Na Hrebienku, Slávičie údolie, časťou hranice sektora 3-11/15, Mozartova ul., hranicou časti sektora 3-11/13, Rubinsteinova ul., Haydnova ul.

Charakteristika súčasného stavu:
Stabilizované územie z hľadiska urbanistickej štruktúry a ekológie. Zástavba rodinnými domami v záhradách.

Celková rozloha sektora: 3,26 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- dodržať charakter založenej zástavby rodinnými domami v zelení záhrad.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

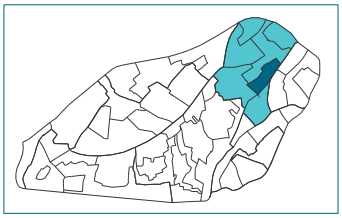
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**

minimálna pre rodinný dom 600 m^2
maximálna pre rodinný dom 1000 m^2

- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:**
  Ulica Na Hrebienku je funkčnej triedy C3 kat. MO 7/40

SEKTOR Č. 3 - 11/15

Vymedzenie sektora:
Ulicami Mozartovou, Slávičie údolie a čiastočne hranicou IBV v sektore č.3 - 11/14 z východnej strany.
Charakteristika súčasného stavu:
Radová zástavba ukončená.
Celková rozloha sektora: 1,543 ha.



Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
Limit ekologický

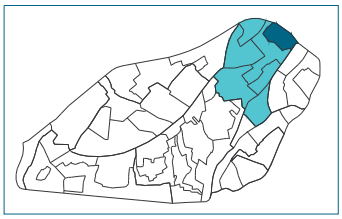
- dotvoriť zeleň kríkovou a vzrastlou výsadbou, druhovosť charakteristická pre dané územie,
- dobudovať spoločné garážovanie pre IAD

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu,
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** bytový dom – súčasný stav, rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2,
  pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2,

pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,35
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované, pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

SEKTOR Č. 3 - 11/16



Vymedzenie sektora:
Vymedzený ulicami Mudroňova, Na Hrebienku a hranicou pozemku základnej školy. Areál ZŠ Mudroňova s vybavenosťou
Charakteristika súčasného stavu:
Stabilizované územie z hľadiska urbanistickej štruktúry a ekológie.
Na pozemku sa nachádza 20 triedna ZŠ Mudroňova s vybavenosťou – OV č. 22.
Celková rozloha sektora: 1,652 ha.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu. Reprofilácia funkcie občianska vybavenosť na bývanie.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, nepriehľadné oplotenie
- **funkčné využitie:** občianska vybavenosť
- **stavebná činnosť povolená :** údržba, stavebná úprava na existujúcich objektoch
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus 1 nadzemné podlažie overené svetlotechnickým posudkom, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie
- **zeleň:** zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** Ulica Na Hrebienku je funkčnej triedy C3 kategórie MO 7/40

SEKTOR Č. 3 – 11/19

Vymedzenie sektora:
Sektor je vymedzený ulicami Drotárska, časťou hranice sektoru 3-11/20, Haydnova, Rubinsteinova, Na Hrebienku, Drotárska cesta.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je zastavané zmiešanou zástavbou. V časti sektoru je zástavba rodinnými domami, v časti bytovými objektami a výškovými obytnými domami.
Terén je členitý, tvorí najvyššie položené miesto celej zóny. Zeleň vyskytujúca sa najmä v záhradách rodinných domov. Okolie novovybudovaných bytových domov zatiaľ bez zelenej vegetácie. Po dokončení rozostavaných objektov stabilizované územie z hľadiska urbanistickej štruktúry a krajinnej ekológie.
Celková rozloha sektora: 3,316ha.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** bytový dom – stabilizovaná zástavba, rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2,
  pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2,
  pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,35
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované,
  pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** Drotárska cesta je funkčnej triedy C2 kategórie MO 8/40.

SEKTOR Č. 3 – 11/20

Vymedzenie sektora:
Sektor vymedzený ulicami Mudroňova, Haydnova a časťou hranice sektoru 3-11/19
Charakteristika súčasného stavu:
Stabilizované územie zástavbou rodinnými domami. Zeleň prevažne v záhradách. Stavebná činnosť ukončená. V časti záhrad CHA – vzrastlá zeleň.
Celková rozloha sektora: 1,518 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

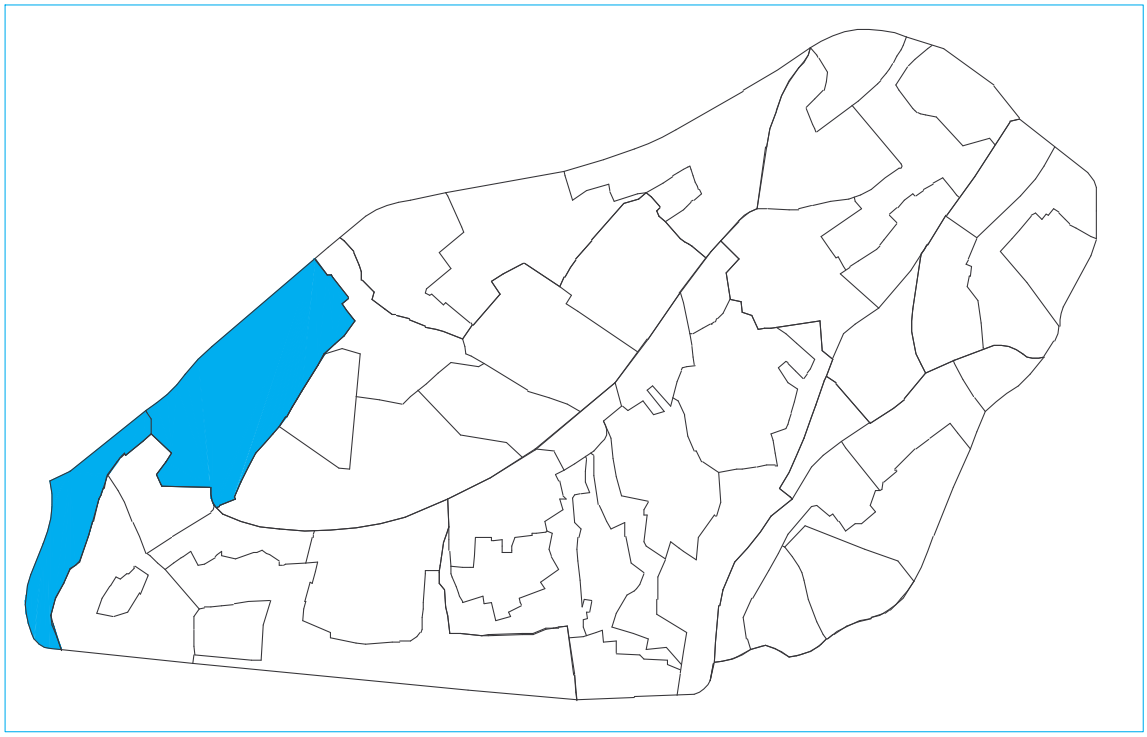
- rekultivácia zelene a údržba

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci - stabilizovaná zástavba
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená :** údržba, stavebná úprava, prestavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **podlažnosť: maximálne** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

3.d LOKALITA 4.

Ohraničenie lokality ulicami : Pri Habánskom mlyne, Lovinského, Búdková, hranice areálov amfiteátra a archívu, prepojenie na Lovinského ul., okraje lesného porastu nad ul. Pri Habánskom mlyne. Plocha lokality: 8,858 ha



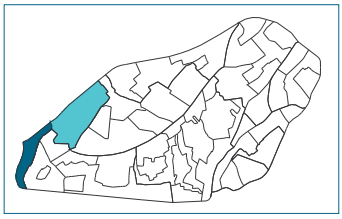
Charakteristika súčasného stavu:
Lokalita zahŕňa plochy tenisových kurtov pozdĺž ulice Pri Habánskom mlyne až po hranice vysokého listnatého porastu, domy na Lovinského ul. s priľahlými záhradami, rodinnú zástavbu na Matúšovej a Súbežnej ul. po areál archívu a tiež ovocné záhrady. Ide o ekologicky priaznivú lokalitu vzhľadom na relatívne vhodný pomer plôch zelene k zastavanej ploche. **Občianska vybavenosť:** č. 25-Reštaurácia, Potraviny,č.26-Reštaurácia,Tenisové kurty,č.28-predaj,služby(viď.časťB.Tabuľ. časť).

LIMIT PLATNÝ PRE CELÚ LOKALITU!
Odporúčané:

- V projekte stavebných úprav dodržať druhovú skladbu: -lipa (Tilia cordata), javor (Acer platanoides, Acer campestre), dub (Quercus robus, Quercus cerris, Quercus pubescens) –orgován (Syringa vulgaris), hloh jednosemenný (Crataegus monogyna), trnka (Prunus spinosa), dráč obyčajný (berberis vulgaris), ruža šípová (rosa sp.), vtáčí zob obyčajný (Ligustrum vulgare),
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami alebo fontánkami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- druhovú skladbu drevín podriadiť danosti územia,
- eliminovať a nepripustiť rozširovanie agátu bieleho (Robinia pseudaccacia),
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám. Nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu,**Lok. 4** obsahuje nasledovné sektory: 4-44/1, 4-44/2

SEKTOR Č. 4 – 44/1

Vymedzenie sektora:



Ulicami Pri Habánskom mlyne, Lovinského a južnou hranicou plochy športového areálu s hranicou vysokého porastu.

Charakteristika súčasného stavu:

Na ploche sú umiestnené tenisové kurty vytvárajúce spolu s minimálnou vybavenosťou základ pre športový areál celej zóny Machnáč, ale nie len pre ňu. Päť objektov na Lovinského ul. je dominujúcim uzáverom zástavby. Dopravne dobre napojené na MHD. OV č. 28 – predaj, služby. OV č. 26 – reštaurácia a tenisové kurty.

Celková rozloha sektora: 2,416 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

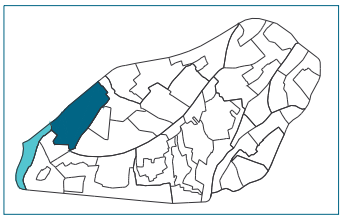
Limit ekologický

- zachovať ochranné pásmo 25 m od ul. Lovinského, Pri Habánskom mlyne
- ochranné pásmo 15 m od vysokého listnatého porastu – nezastaviteľná plocha
- výsadba vzrastlej zelene, stromoradie

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **zachovať** : plochy športu a rekreácie
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom, rodinný dom
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová, terasová zástavba, združovanie sekcií bytových domov, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 800 m^2, pre bytový dom 1500 m^2 a objekt občianskej vybavenosti 1500 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1500 m^2, bytový dom 2000 m^2 a objekt občianskej vybavenosti 2000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,40
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia pre rodinný dom, bytový dom a objekt občianskej vybavenosti 4 nadzemné podlažia, u všetkých plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu a dodržať nezastaviteľnosť ochranného pásma 50 m od osi rýchlostnej komunikácie Mlynská dolina do územia, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti

SEKTOR Č. 4 - 44/2



Vymedzenie sektora:
Ulicou Lovinského a rozmedzím medzi plochami rodinnej zástavby a areálmi amfiteátru, archívu a plochou zdevastovanou ich výstavbou.

Charakteristika súčasného stavu:
Územie je charakterizované založenou zástavbou rodinných domov osadených v zeleni vlastných záhrad, ktoré sú dopravne prístupné z ulice Matúšovej a Súbežnej.
OV č. 25 – reštaurácia a potraviny.
Osadenie garážových priestorov do Matúšovej ul. nepôsobí mestotvorne, ale vyvstalo z danosti terénu a možnosti dopravného napojenia.
Ekologicky priaznivá lokalita pre relatívne vhodný pomer plôch zelene a zastavanej plochy.
Celková rozloha sektora: 6,442 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- Možnosť dostavby voľných parciel RD, RD-V rovnakého charakteru ako stávajúca zástavba s doplnením zelene.

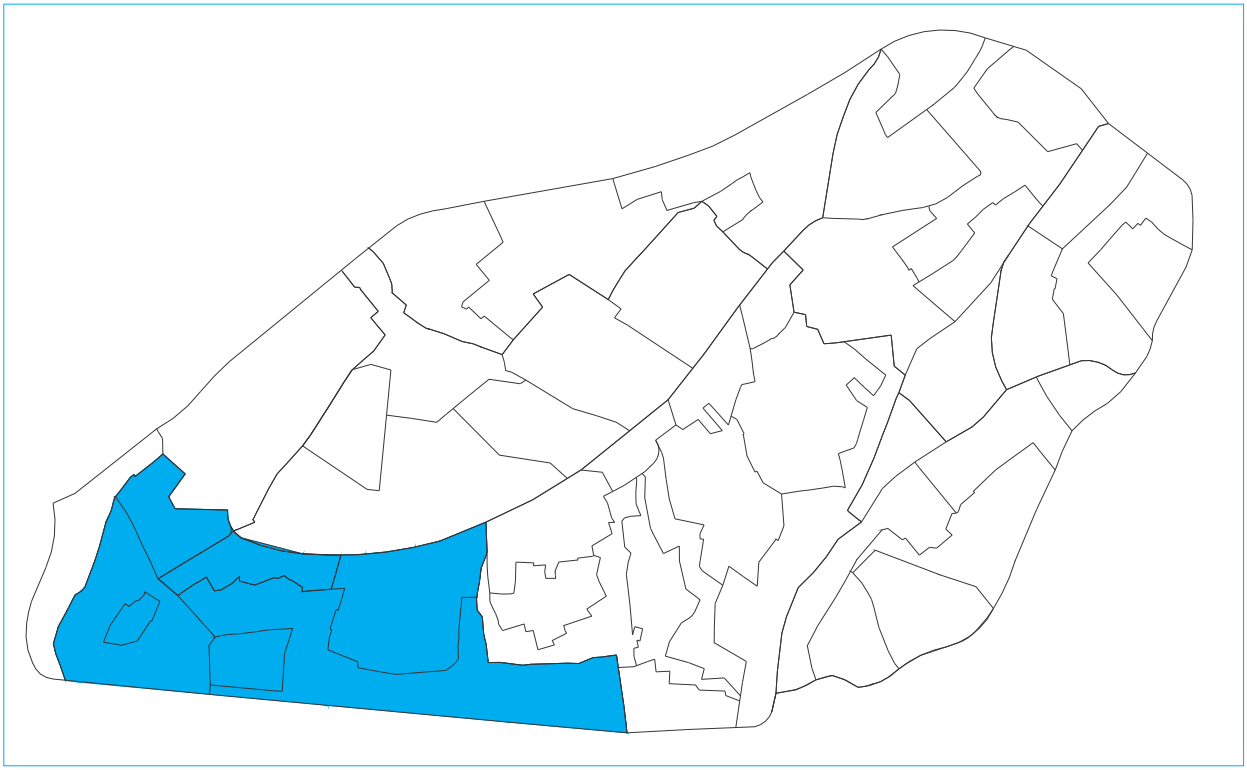
Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, pre objekt občianskej vybavenosti 1000 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2, pre objekt občianskej vybavenosti 1500 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,25
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra -** rekonštrukcia križovatky Matúšova ul. – Lovinského ul.

3.e LOKALITA 5.

Ohraničenie lokality ulicami:

Drotárska cesta, Sklenárska ul. s prepojením na Mlynskú dolinu, Mlynská dolina, lesný masív pozdĺž hranice porastu nad ul. Pri Habánskom mlyne a hranicou záhradkárskej osady „Na Bubnovke“.

Plocha lokality: 9,708 ha



Charakteristika súčasného stavu:

Lokalita zahŕňa najväčší a najhodnotnejší, ekologicky najstabilnejší priestor, vysoký listnatý porast ťahajúci sa pozdĺž Mlynskej doliny vybiehajúci do svahov až ku Drotárskej ceste. Je preto v návrhu na vyhlásenie za CHA - vysoký listnatý porast pri Mlynskej doline. Územie je v skúmanej oblasti najcennejšie a z hľadiska ekologickej stability kľúčové. V susedstve súvislého porastu sa nachádzajú ovocné záhrady - centrum Bubnovka, tiež neudržiavane záhrady s rodinnými domami husto zarastené pozdĺž Drotárskej cesty. V náväznosti na opustené záhrady pri Drotárskej ceste po Sklenársku ulicu je realizovaná výstavba VBZ. Ide o ekologicky silne narušený biotop takmer bez zelene.

Občianska vybavenosť: OV č. 14-Služby pre motoristov, čerpacia stanica, OVč. 27-Potraviny,OV č.37SlužbyObytná skupina Drotárska (viď. časť BTabuľ.časť).

LIMIT PLATNÝ PRE CELÚ LOKALITU!

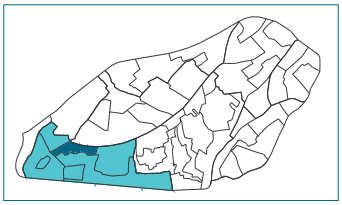
Odporúčané:

- V projekte stavebných úprav dodržať druhovú skladbu: -lipa (Tilia cordata), javor (Acer platanoides, Acer campestre), dub (Quercus robus, Quercus cerris, Quercus pubescens) –orgován (Syringa vulgaris), hloh jednosemenný (Crataegus monogyna), trnka (Prunus spinosa), dráč obyčajný (berberis vulgaris), ruža šípová (rosa sp.), vtáčí zob obyčajný (Ligustrum vulgare),
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami alebo fontánkami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- druhovú skladbu drevín podriadiť danosti územia,
- eliminovať a nepripustiť rozširovanie agátu bieleho (Robinia pseudaccacia),
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám. Nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu,

Lokalita 5 obsahuje sektory: 5-11/1, 5-11/2, 5-11/3, 5-11/4,5-44/3, 5-44/4,, 5-44/5

SEKTOR Č. 5 -11/1

Vymedzenie sektora:
Ulicou Drotárskou a lesnou cestou k vodojemu spolu s hranicou vysokého listnatého porastu zo západnej strany.



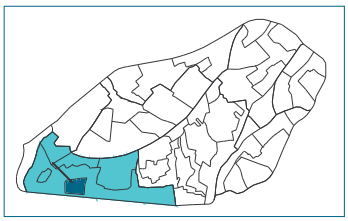
Charakteristika súčasného stavu:
Pozdĺž Drotárskej ulice sú neudržiavané záhrady husto zarastené vysokej ekologickej stability, prechádzajúce cez devastované územie do plôch nízkej ekologickej stability. Dopravne prístupné z vrchnej časti terénu, ktorý klesá západným smerom.
Celková rozloha sektora: 1,505 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- možnosť zástavby formou RD, BD-MV s charakterom bývania v záhradkách
- OV č. 37 – služby

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **funkcie neprípustné**: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, bytový dom 1500 m^2 a objekt občianskej vybavenosti 1500 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2, bytový dom 2000 m^2 a objekt občianskej vybavenosti 2000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,25
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov a objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinný dom a 2 podzemné podlažia pre bytový dom a objekt občianskej vybavenosti vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **stavebná čiara:** situovanie objektov zo strany Drotárskej ulice je dané prednou hranou objektov na susedných parcelách súbežne s uličnou čiarou, objekty je potrebné odsadiť od cesty tak, aby boli vytvárané predzáhradky. V priestore novonavrhnutej odbočky z Matúšovej ulice “Záhradková“ situovanie len rodinných domov súbežne s uličnou čiarou a odsadiť tak, aby boli vytvárané predzáhradky.

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu**,** v súbežnej línií s Drotárskou ulicou založiť alej stromoradia ako priestorového prvku pre eliminovanie veternosti na oboch stranách cesty, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra :** v priestore novonavrhnutej odbočky z Matúšovej ulice k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

SEKTOR Č. 5 - 11/2



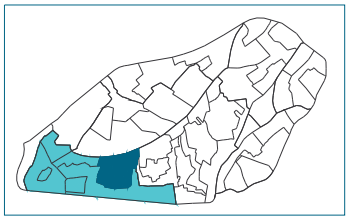
Vymedzenie sektora:
Pozemok v mulde pod masívom vzrastlej zelene priliehajúci k Mlynskej doline.
Charakteristika súčasného stavu:
Pôvodné futbalové ihrisko zrušené. Negatívny vplyv rýchl. komunikácie Mlynská dolina - hluk, exhaláty. Rovinatá časť pozemku bez vzrastlej zelene. OV č.14-služby pre motoristov, čerpacia stanica.
Celková rozloha sektora: 1,055 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- doplniť OV č. 42 – prechodné ubytovanie, fitnes, využitie voľného času

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **funkcie neprípustné**: trvalé bývanie, výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre objekt občianskej vybavenosti 1500 m^2,

maximálna: pre občianskej vybavenosti 2000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **podlažnosť:** objekt občianskej vybavenosti 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie, podzemné podlažie vnímateľné nad terénom je neprípustné
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu a dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 50 m od osi rýchlostnej komunikácie Mlynská dolina do územia zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra** - rešpektovať existujúcu trasu a ochranné pásmo vedenia technickej vybavenosti (vodovod 2xDN 1200)

SEKTOR Č. 5 - 11/3



Vymedzenie sektora:
Z východnej strany tvorí hranicu sektoru Drotárska cesta. Z ostatných strán je vymedzený vyšším listnatým porastom.

Charakteristika súčasného stavu:
Územie je mierne svažitého charakteru v západnom smere až po terénny zlom nad Mlynskou dolinou.
Sektor je súvislo zastavaný bytovými domami, predajňou potravín-OV č. 27, komunikáciami a verejnými parkovacími plochami.
Bytové domy sú šesťpodlažné s plochými strechami.
Zalomené pôdorysné riešenie reaguje na morfológiu terénu a vytvára vnútroblokové priestory vymedzené obytnými budovami.

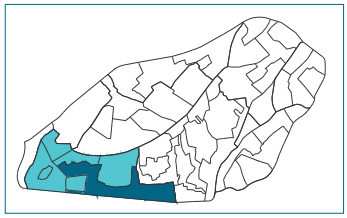
Celková rozloha sektora: 4,166 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- sektor sa nachádza v ochrannom 15 m pásme súvislého stromového porastu . V severnej časti kde je šírka listnatého porastu 14 metrov a menej, sa ochranné pásmo nevymedzuje. Skladba drevín podľa druhu : lipa, javor, dub a krovinatý porast,

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- ***funkcie neprípustné**:* výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok - výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba pre RD a BD, údržba, stavebná úprava, prestavba pre objekt občianskej vybavenosti
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, pre bytový dom 1500 m^2,
  pre objekt občianskej vybavenosti sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2, pre bytový dom 2000 m^2,
  pre objekt občianskej vybavenosti sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,28
- **index prírodnej plochy:** 0,55
- **maximálna podlažnosť :** 4 nadzemné podlažia u bytových domov, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov a pri dostavbe objektov občianskej vybavenosti, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 2 podzemné podlažia vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra :** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

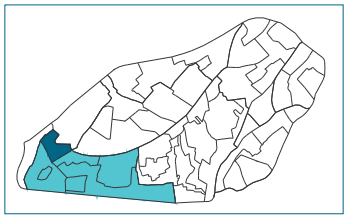
SEKTOR Č. 5 - 11/4



Vymedzenie sektora:
V severnej časti tvorí súvislý prechod vysokého listnatého porastu, z východnej strany so záhradami a bytovou zástavbou a zo západnej rýchlostná komunikácia Mlynská dolina.
Charakteristika súčasného stavu:
Súvislý listnatý stromový porast ťahajúci sa pozdĺž Mlynskej doliny, vybiehajúci do svahov smerom k Drotárskej ceste, tvorí ekologicky stabilizovaný priestor, ktorý je v návrhu na vyhlásenie za CHA.
Dotyk priamo s cestnou rýchlostnou komunikáciou neprospieva biologickej stabilite a trvalo ju ohrozuje, ale zároveň táto hmota zelene eliminuje negatívne vplyvy dopravy na bývanie v zóne Machnáč.
Celková rozloha sektora: 11,104 ha.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **prípustná funkcia**: zeleň (zachovať, udržiavať a kultivovať zeleň)
- **neprípustný spôsob zástavby:** akákoľvek stavebná činnosť okrem udržiavacích prác na existujúcich objektoch.
- **stavebná činnosť**: údržba
- **index zastavanej plochy :** 0
- **index prírodnej plochy :** 1
- **zachovať a chrániť vzrastlú zeleň**, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra :** rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti (vodovod 2x DN 1200, štôlňa, objekty, kanalizačné zberače AV a AD)

SEKTOR Č. 5 - 44/3

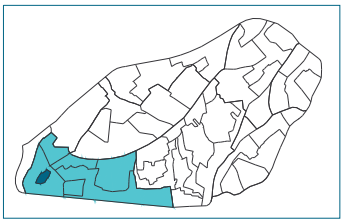


Vymedzenie sektora:
Z východnej strany parcelami, kde je už zrealizovaný rodinný dom, zo západnej strany lesnou cestou vedúcou k vodnému zdroju a zo severu hranicou vysokého listnatého porastu.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je svahovito klesajúce smerom východným od lesnej cesty dole a využívané je ako ovocné záhrady s rôznymi záhradnými objektami. Dopravne nie je dobre prístupné, len čiastočne a sekundárne.
Sektor má monofunkčný charakter - záhrady.
Celková rozloha sektora: 1,842 ha.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné**: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení a v kontakte s lesným masívom osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,25
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **stavebná čiara :** zo strany Matúšovej situovanie objektov dané prednou hranou objektov na susedných parcelách súbežne s uličnou čiarou, odsadiť od cesty tak, aby boli vytvárané predzáhradky s okrasnou zeleňou. V priestore novonavrhnutej odbočky tzv. "Záhradková" situovanie objektov len rodinných domov súbežne s uličnou čiarou a odsadiť tak, aby boli vytvárané predzáhradky s okrasnou zeleňou
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** v priestore novonavrhnutej odbočky tzv. Záhradkovej k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

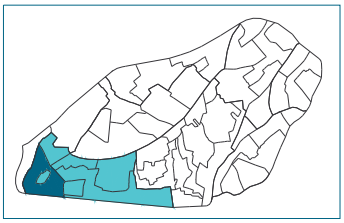
SEKTOR Č. 5 - 44/4



Vymedzenie sektora:
Sektor je ohraničený vysokým listnatým porastom okolo celej jeho hranice.
Charakteristika súčasného stavu:
Pozemok je vyhradený pre vodný zdroj a jeho ochranné pásmo.
Celková rozloha sektora: 0,395 ha.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **prípustná funkcia**: technická vybavenosť – areál vodného zdroja a jeho ochranných pásiem zachovať, udržiavať a rekultivovať areál vodojemu
- **neprípustný spôsob zástavby:** akákoľvek stavebná činnosť okrem stavebnej činnosti spojenej s funkciou vodojemu.
- **stavebná činnosť povolená:** údržba
- **index zastavanej plochy :** Nemeniť súčasný stav
- **index prírodnej plochy :** Nemeniť súčasný stav
- **doprava a technická infraštruktúra:** plocha technickej vybavenosti – vodojem

SEKTOR Č. 5 – 44/5



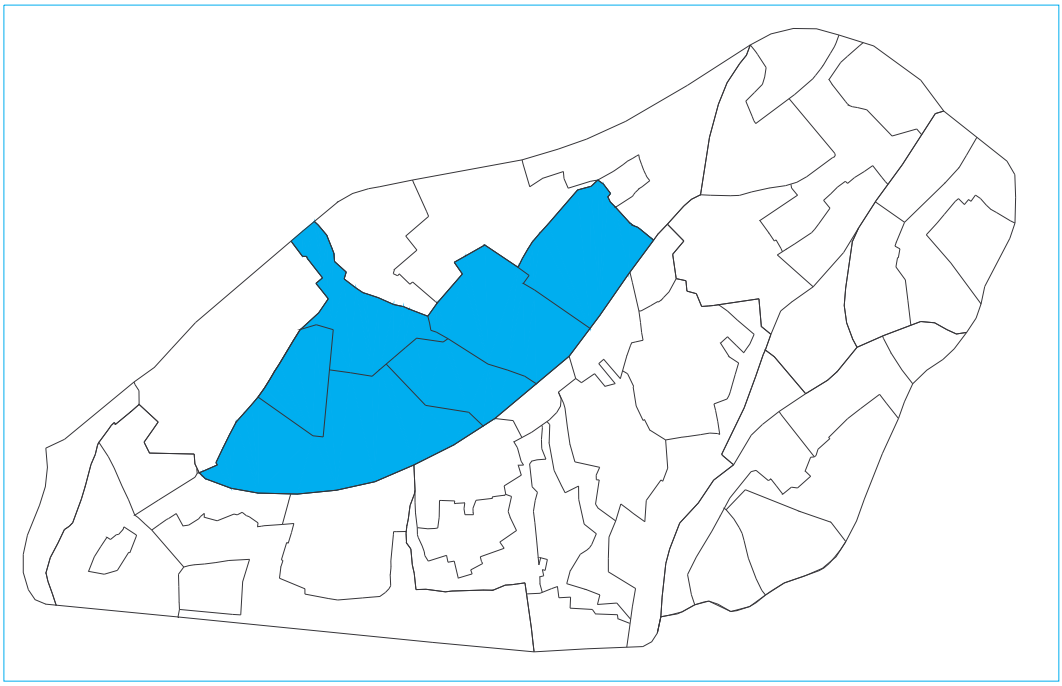
Vymedzenie sektora:
Mlynská dolina, zo severnej strany tenisovým areálom, z južnej strany záhradami a sektorom 5-11/2
Charakteristika súčasného stavu:
Súvislý listnatý porast rozložený v severnej časti Machnáča okolo vodného zdroja tvorí ekologický stabilizovaný priestor, ktorý je v návrhu na vyhlásenie za CHA. Dotyk priamo s rýchlostnou komunikáciou neprospieva ekologickej stabilite, ale zároveň táto hmota zelene eliminuje negatívne vplyvy dopravy na funkciu bývania v celej zóne.

Celková rozloha sektora: 4,026 ha.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **prípustná funkcia:** zeleň (zachovať, udržiavať a kultivovať zeleň)
- **neprípustný spôsob zástavby:** akákoľvek stavebná činnosť okrem udržiavacích prác na existujúcich objektoch.
- **stavebná činnosť povolená:** údržba
- **index zastavanej plochy :** 0
- **index prírodnej plochy :** 1
- **doprava a technická infraštruktúra:** rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti (vodovod 2x DN 1200, štôlňa, objekty)

3.f LOKALITA 6.

Ohraničenie lokality ulicami : Hranice areálov archívu, amfiteátra, „SOR“, VŠVU, Drotárska cesta Plocha lokality: 20,90ha



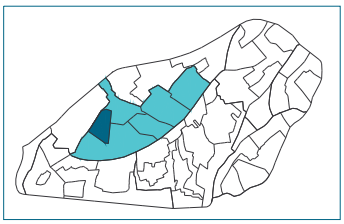
Charakteristika súčasného stavu:
Lokalita ekologicky silne narušená so zničenými biotopmi. Prevaha funkčne a priestorovo nevhodne riešených plôch (archív, amfiteáter, budova odborov a areál VŠVU) s akútnym nedostatkom zelene. Popri Drotárskej ceste v „pokračovaní Matúšovej“ nachádza sa rozptýlená zástavba deviatich bytových domov MBZ.
Občianska vybavenosť: č.10-Areál VŠVU, č.11-SÚZ MZSR,č.12-Škola pre sluchovo postihnuté deti, č.15-Amfiteáter-Reprofilácia, č.16-Slovenský národný archív - (viď. časť B. Tabuľ.časť).

LIMIT PLATNÝ PRE CELÚ LOKALITU!
Odporúčané:

- V projekte stavebných úprav dodržať druhovú skladbu: -lipa (Tilia cordata), javor (Acer platanoides, Acer campestre), dub (Quercus robus, Quercus cerris, Quercus pubescens) –orgován (Syringa vulgaris), hloh jednosemenný (Crataegus monogyna), trnka (Prunus spinosa), dráč obyčajný (berberis vulgaris), ruža šípová (rosa sp.), vtáčí zob obyčajný (Ligustrum vulgare),
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami alebo fontánkami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- druhovú skladbu drevín podriadiť danosti územia,
- eliminovať a nepripustiť rozširovanie agátu bieleho (Robinia pseudaccacia),
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám. Nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu,

Lokalita 6 obsahuje nasledovné sektory: 6-44/6, 6-44/7, 6-44/8, 6-44/9, 6-44/10, 6-44/12,

SEKTOR Č. 6 - 44/6



Vymedzenie:
Areál Slovenského národného archívu OV č.16.
Charakteristika súčasného stavu:
Budova archívu nad Bubnovkou sa nachádza v dominantnej polohe zástavby Holého vrchu, ovláda panorámu mesta pri pohľade od vstupu do mesta od západu.
Merítko objektu narúša pôvodný charakter tejto lokality.
Dopravné a pešie napojenie areálu je z Drotárskej cesty.
Celková rozloha sektora: 1,64 ha.

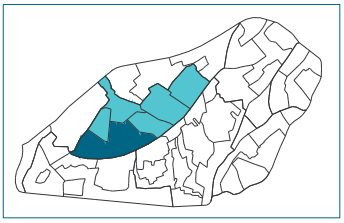
Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- eliminovať negatívne priestorové pôsobenie objektu ako solitéru na hrebeni výsadbou vzrastlej zelene.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné**: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu. Reprofilácia funkcie občianska vybavenosť na bývanie.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **zeleň:** zazeleniť areál SNA vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených nezastaviteľných plochách v súbežnej línii s Drotárskou ulicou a ku komunikácii k amfiteátru založiť alej stromoradia ako priestorového prvku pre eliminovanie veternosti.

SEKTOR Č. 6 - 44/7



Vymedzenie:
Sektor je vymedzený zo západnej strany Drotárskou cestou, zo severnej, východnej a južnej strany areálmi IBV, SNA - Slov. nár. archívu, amfiteátra a školy pre sluchovo postihnuté deti.

Charakteristika súčasného stavu:
Územie sa nachádza v hrebeňovej polohe návršia Machnáča. Lokalita je silne devastovaná s veľmi nízkou ekologickou stabilitou s narušenými biotopmi. Nachádzajú sa tu zvyšky rodinných domov pôvodnej zástavby, náletová zeleň, návažky a pozostatky stavebnej činnosti v minulosti. Dokončuje sa výstavba 9 mestských víl a bytového domu.

Celková rozloha sektora: 6,81 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

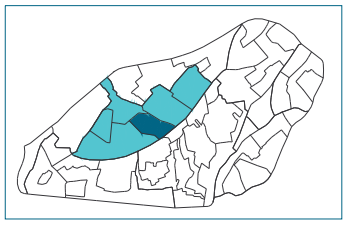
- Drotárska ulica je funkčnou a kompozičnou osou územia prebiehajúcou rovnobežne s hrebeňom Machnáča v smere juhovýchod - severozápad. Z toho vyplýva jej funkčná i priestorová nadradenosť a predurčuje ju to viazať na seba významné funkcie lokálneho centra Machnáč – sever,
- drobnejším meradlom objektov bývania a OV vytvárať predpolie a nové hmotové partnerstvá pre jestvujúce objekty. Novou rozvoľnenou zástavbou vytvárať prechodný prepojovací článok do zelených masívov,
- zástavbu koncipovať v takom princípe, aby neboli rušené vyhliadky do západného a severozápadného sektoru krajinného priestoru mesta,
- na hrebeni založiť porast s charakterom lesného parku,
- OV č. 34-reštauračné zariadenie 100 stoličiek, športový klub, squash,

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné**: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **vybudovať** objekty základnej občianskej vybavenosti miestneho významu, menšie prevádzky základnej občianskej vybavenosti vhodne situovať v rámci bytových domov.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, bytový dom 2000m^2, objekt občianskej vybavenosti 2000 m^2
  maximálna : pre rodinný dom 1000 m^2, bytový dom 2000m^2 , objekt občianskej vybavenosti 2000 $m^{2,}$

- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov, 3 nadzemné podlažia u objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinný dom a 2 podzemné podlažia pre bytový dom a objekt občianskej vybavenosti vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených nezastaviteľných plochách, v súbežnej línií s Drotárskou ulicou a ku komunikácii k amfiteátru založiť alej stromoradia ako priestorového prvku pre eliminovanie veternosti, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.
  Rezervovať územie pre - trafostanicu T1.

SEKTOR Č. 6 - 44/8



Vymedzenie:
Tvorí ho areál školy pre sluchovo postihnuté deti, ktorý sa zo západnej strany dotýka Drotárskej cesty.
Charakteristika súčasného stavu:
Monoblok školy pre sluchovo postihnuté deti OV č.12 je osadený na hranu terénneho zlomu, dopravná obsluha je z východnej strany areálu.
Jestvujú tu plošné rezervy pre dobudovanie areálu športovísk školy.
Celková rozloha sektora: 2,15 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

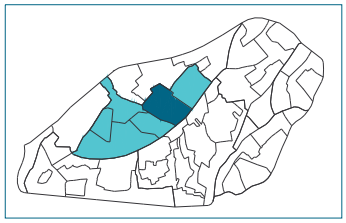
- areál doplniť exteriérovými ihriskami s možnosťou ich využívania i obyvateľmi Machnáča-OV č.35,
- založiť porast s charakterom lesného parku.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné**: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu. Reprofilácia funkcie občianska vybavenosť na bývanie.
- **neprípustný spôsob zástavby:** akákoľvek stavebná činnosť okrem udržiavacích prác na existujúcich objektoch, provizórne a dočasné objekty, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava na existujúcich objektoch
- **index zastavanej plochy:** 0,40
- **index prírodnej plochy:** 0,40
- **maximálna podlažnosť:** stabilizované územie, pre občianskej vybavenosti 3 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie
- **zeleň:** v súbežnej línií s Drotárskou ulicou založiť alej stromoradia ako priestorového prvku pre eliminovanie veternosti, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami**,** dobudovať a rešpektovať interakčné línie a interakčné prvky, zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených nezastaviteľných plochách

SEKTOR Č. 6 - 44/9

Vymedzenie:



Areál nachádzajúci sa na hrebeni Machnáča vymedzený Drotárskou cestou, komunikáciou k amfiteátru a hranicou pozemku smerom k Búdkovej a susednému areálu VŠVU.
Charakteristika súčasného stavu:
Areál Majetkovej, správnej a delimitačnej únie odborových zväzov v prenájme Správy účelových zariadení Ministerstva zahraničných vecí Slovenskej republiky. Objekt, pôvodne určený pre využitie ako odborová škola je v súčasnosti stavebne ukončený vrátane terénnych úprav. Kapacita ubytovacej časti 300 postelí, 300 miest v učebniach, 300+70 miest v aulách-OV č.11. Pozemok po stavebnej činnosti bez vysokej zelene, chránená zeleň (CHA) - borovice sa nachádza vo vnútrobloku na najvyššom terénnom mieste areálu. Objekt tvorí jednu z dominánt zástavby zariadení VOV na hrebeni s výrazným optickým pôsobením najmä v diaľkových pohľadoch.
Celková rozloha sektora: 4,312 ha.

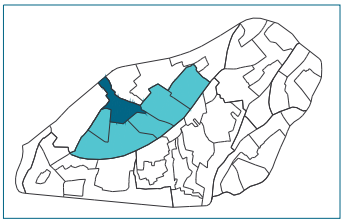
Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- zrealizovať ihriská vo východnej časti. Komunikáciu ku amfiteátru predĺžiť (Na stráni) a v tejto časti vo väzbe na túto komunikáciu situovať rodinné bývanie,
- v celom areáli zrealizovať parkové a sadové úpravy. Celý areál využívať pre účely, na ktoré bol pôvodne určený (školská prevádzka),

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné**: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu. Reprofilácia funkcie občianska vybavenosť na bývanie.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 1000 m^2, bytový dom 1500 m^2 a objekt občianskej vybavenosti 1500 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1500 m^2, bytový dom 2000 m^2 a objekt občianskej vybavenosti 2000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov a objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** rešpektovať chránený areál Gaštanová záhrada (IV. stupeň ochrany). Spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami**,** zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených nezastaviteľných plochách, výsadbou aleje stromoradia ku Drotárskej a ku komunikácii k amfiteátru eliminovať nepriaznivé panoramatické pôsobenie objektu. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra :** predĺžiť komunikáciu Na stráni zaradenú do funkčnej triedy C3 kategórie MO7/30. K územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu.

SEKTOR Č. 6 - 44/10



Vymedzenie:
Areál amfiteátra situovaný na severnom svahu Bubnovky v terénnej mulde. Pozemok z východnej časti ohraničený masívom vzrastlej zelene (CHA).
Charakteristika súčasného stavu:
Objekt amfiteátra - OV č. 15, je dobudovaný a je v obmedzenej prevádzke. Kapacita 6500 sedadiel (pre filmovú projekciu 2000 sedadiel). Dopravné napojenie možné z Drotárskej cesty a z Búdkovej ulice. V súčasnosti sú badateľné určité problémy s ekonomickým prevádzkovaním areálu. Chýbajú parkovacie stánia pre návštevníkov areálu. Priestory objektu amfiteátra sú prenajaté rôznym firmám.
Celková rozloha sektora: 2,83 ha.

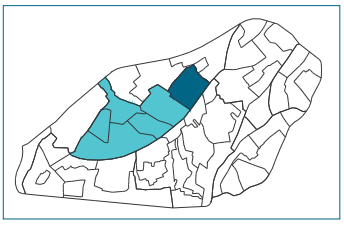
Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- areál reprofilovať na základnú občiansku vybavenosť miestneho významu a využitie pre kultúru. V centre areálu vytvoriť námestie so spomienkou na amfiteáter-OV č. 36.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné**: bývanie, výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: nestanovuje sa
  maximálna: nestanovuje sa
- **index zastavanej plochy:** 0,80
- **index prírodnej plochy:** 0,10
- **maximálna podlažnosť :** pre objekt občianskej vybavenosti 4 nadzemné podlažia, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených nezastaviteľných plochách. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra :** rekonštrukcia križovatky Matúšova ul. Lovinského ul.

SEKTOR Č. 6 - 44/12



Vymedzenie:
Areál VŠVU ohraničený Drotárskou cestou, spoločnou hranicou s areálom SUZ MV SR a skupinou RD na Drotárskej ulici.

Charakteristika súčasného stavu:
Areál VŠVU sa nachádza na hrebeni Machnáča, kde s bývalou odborovou školou vytvára komplex pohľadovo exponovaných zariadení VOV. Areál nie je dobudovaný, nezrealizovaná časť školy, aula a zhromažďovacie priestory, OV č.10.
Areál bez výrazného zeleného pokryvu nesúci znaky nedávno ukončenej stavebnej činnosti. V súčasnosti sa nadstavuje o 1 podlažie.

Celková rozloha sektora: 3,638 ha.

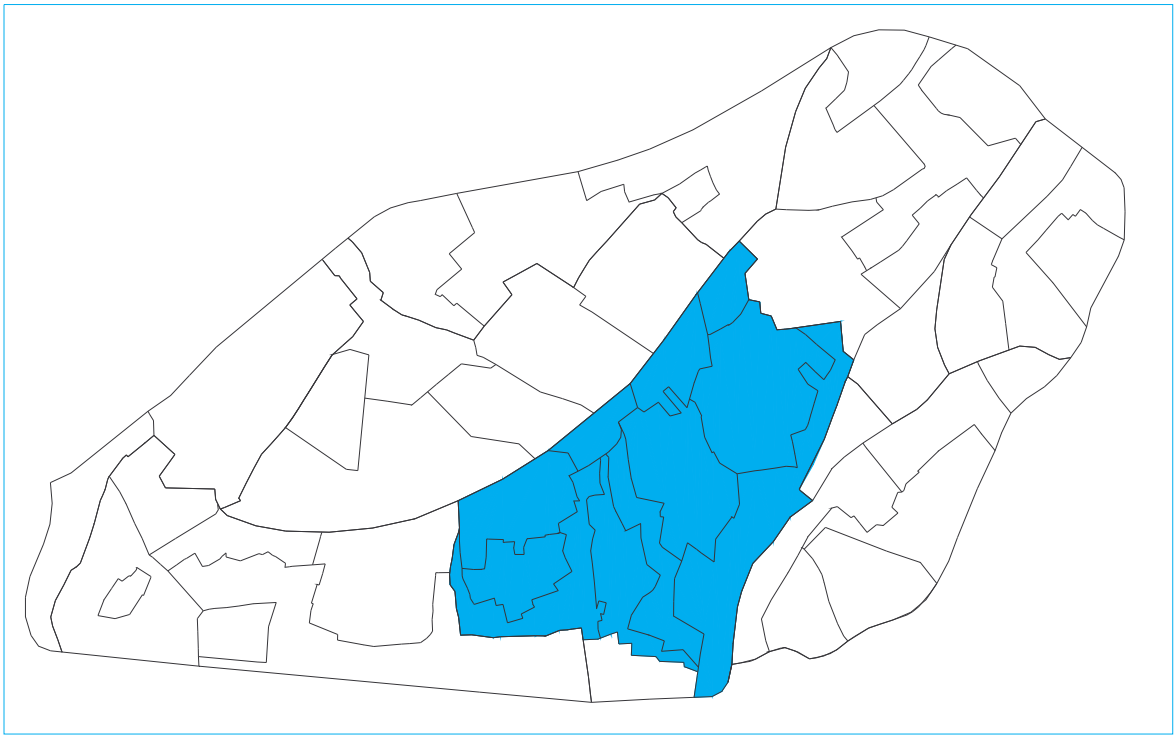
Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
Areál dobudovať podľa požiadaviek VŠVU. Dokončiť rozšírenie školskej časti - ateliéry, do priestoru vedľa hlavného objektu. Nový internát pre cca 250 poslucháčov situovať za hlavný stávajúci objekt, v predpolí medzi Drotárskou cestou a stávajúcim objektom vytvoriť dostatočné možnosti pre parkovanie s pochôdznou zelenou strechou. Dobudovať nástupné plochy-OV č.33.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **funkcie neprípustné**: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu. Reprofilácia funkcie občianska vybavenosť na bývanie.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, združovanie sekcii, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna a maximálna: 2000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,55
- **podlažnosť :** objekt občianskej vybavenosti 4 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 2 podzemné podlažia vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených nezastaviteľných plochách, v súbežnej línií s Drotárskou ulicou založiť alej stromoradia ako priestorového prvku pre eliminovanie veternosti, s cieľom eliminácie negatívnych diaľkových pohľadov - zeleňou vytvoriť jestvujúcej zástavbe podnož, areál VŠVU zazeleniť vysokou zeleňou, vzrastlú zeleň prepojiť so zeleňou vo vedľajšom sektore

3.g LOKALITA 7.

Ohraničenie lokality ulicami : Drotárska cesta, rozhranie záhrad za Korabinského ul. a novej VBZ v prepojení na Slávičie údolie, Mlynská dolina, hranica porastu, Sklenárska ul.

Plocha lokality: 26,92 ha



Charakteristika súčasného stavu:
Takmer celé územie pozostáva zo starých ovocných sadov a záhrad s bohatým zastúpením drevín a z výbežku listnatého lesa z Mlynskej doliny, ktorý zasahuje do svahu až k Drotárskej ceste. Na niekoľkých parcelách na Drotárskej ceste sa nachádzajú jednotlivé rodinné domy so záhradami. V ich susedstve je realizovaná VBZ s minimálnym zastúpením zelene. Na Prvosienkovej, Korabinského a z časti Sklenárskej, Srnčej a Šafránovej ul. sa nachádzajú jednotlivé rodinné domy, ktoré si zachovali charakter pôvodnej zástavby a spolu so záhradami sú výrazným krajinotvorným prvkom s kultúrnou hodnotou. Vo vrchnej časti Slávičieho údolia je výrazná skupina drevín prevažne ihličnatých, ktorá je dominantným optickým prvkom. V dolnej časti Slávičieho údolia je zdevastovaná časť lesného masívu záhrad. Až na tento úsek možno povedať, že lokalita je z ekologického hľadiska mimoriadne cenná a je jednou z kľúčových v rámci ekosystému územia Machnáča. Zvyšná časť lokality plní rekreačno-oddychovú funkciu, má výrazné zastúpenie zelene a nachádza sa v zložitých terénnych podmienkach (staré svahy, doliny)
Občianska vybavenosť: nie je

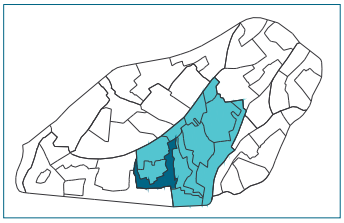
LIMIT PLATNÝ PRE CELÚ LOKALITU!

Odporúčané:

- V projekte stavebných úprav dodržať druhovú skladbu: -lipa (Tilia cordata), javor (Acer platanoides, Acer campestre), dub (Quercus robus, Quercus cerris, Quercus pubescens) –orgován (Syringa vulgaris), hloh jednosemenný (Crataegus monogyna), trnka (Prunus spinosa), dráč obyčajný (berberis vulgaris), ruža šípová (rosa sp.), vtáčí zob obyčajný (Ligustrum vulgare),
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami alebo fontánkami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- zachovať vzrastlú hodnotnú zeleň na parcelách,
- v rozsahu priemetu ich koruny nie je prípustné realizovať zemné práce, uskladňovať stavebný materiál ani pohyb ťažkých mechanizmov,
- druhovú skladbu drevín podriadiť danosti územia,
- eliminovať a nepripustiť rozširovanie agátu bieleho (Robinia pseudaccacia),
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám. Nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu,
- oplotenie nepripustiť budovať ako betónové nepriehľadné, ale najvhodnejšie ako živé do výšky 1,5m alebo priehľadné, aby nespôsobovalo vnemovú prekážku.

Lokalita 7 obsahuje nasledovné sektory: 7-11/4, 7-11/5, 7-11/6, 7-11/7, 7-11/8, 7-11/9, 7-11/10, 7-11/11,7-11/12, 7-11/17, 7-11/18, 7-11/21

SEKTOR Č. 7 - 11/4



Vymedzenie:
Nachádza sa v hĺbke územia v "treťom pláne" pri Drotárskej ceste. Zo západnej a južnej strany ju ohraničuje masív vyššieho listnatého porastu, z východnej strany sektor č. 7-11/5

Charakteristika súčasného stavu:
Územie je svažité, miestami až prudko svažité so západnou orientáciou úbočia. Nachádzajú sa tu záhrady so záhradnými domčekmi. Sprístupnené sú chodníkmi situovanými po spádnici.

Celková rozloha sektora: 2,46 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- sektor sa nachádza v ochrannom pásme súvislého stromového porastu. Skladba drevín podľa druhu : lipa, javor, dub a krovinatý porast,
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám, nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu.

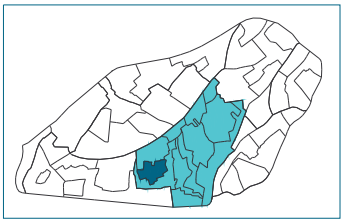
Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **neprípustné funkcie**: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok – výpustov do lesa
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 1000 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1500 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,68
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami, zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených nezastaviteľných plochách, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať stavebnú činnosť ani zariadenie staveniska. Pri

umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.

- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

SEKTOR Č. 7 - 11/5



Vymedzenie:
Nachádza sa v hĺbke územia v "druhom pláne" pri Drotárskej ceste, zo západnej strany ju ohraničuje sektor č. 7-11/4 a z východnej strany sektor č. 7-11/8.
Charakteristika súčasného stavu:
Nachádzajú sa tu záhrady s kombinovanou produkciou ovocných stromov, krov, zeleniny, okrasných rastlín a trávnikov vysokej ekologickej stability. Sklenárska, Šafránová a Srnčia ulica sprístupňujú záhrady a záhradné domčeky.
Svažitý terén so západnou orientáciou úbočia.
Celková rozloha sektora: 1,57 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- sektor sa nachádza v jadre územia s ekologicky cennými plochami zelene,
- na plochách záhrad je možné uvažovať s výstavbou charakteru rodinného bývania v rodinných domoch,
- uličný systém vychádza zo založenej osnovy Sklenárskej, Šafránovej a Srnčej ulice s ich vzájomným prepojením v hĺbke územia po vrstevnici,
- drobným merítkom zástavby v splynutí so zeleňou zabezpečiť previazanie požiadaviek vlastníkov pozemkov a požiadaviek na zachovanie vysokej ekologickej stability sektoru.

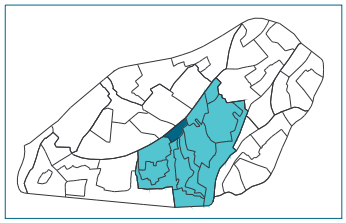
Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom ani osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie

- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavená úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 1000 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1500 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,68
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať stavebnú činnosť ani zariadenie staveniska, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

SEKTOR Č. 7 - 11/6

Vymedzenie:
Z východnej strany tvorí hranicu Drotárska cesta. Zo západnej strany tvorí hranicu súvislý stromový porast.



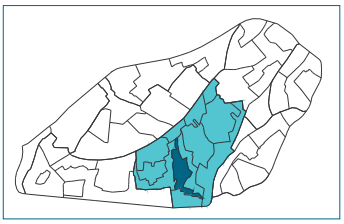
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je mierne svažitého charakteru smerom západným. Sektor je zastavaný štyrmi sekciami bytového domu pilkovite usporiadaných a dvoma rodinnými domami.
Celková rozloha sektora: 0,82 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- vývoj sektoru je urbanistický ukončený bez požiadaviek na zmeny.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na

spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** bytový dom – súčasný stav, rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, pre bytový dom nestanovuje sa – stabilizovaná zástavba
  maximálna: pre bytový dom sa nestanovuje- stabilizovaná zástavba,
  pre rodinný dom 1000 $m^{2,}$
- **index zastavanej plochy:** 0,28
- **index prírodnej plochy:** 0,45
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri obidvoch typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami**,** zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených plochách

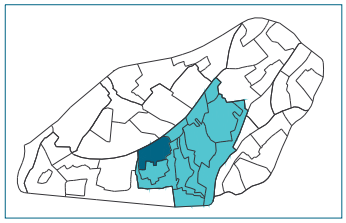
SEKTOR Č. 7 - 11/7



Vymedzenie:
Je totožné s hranicou vyššieho súvislého porastu. Prebieha ako jazyk spadajúci od Drotárskej cesty k Mlynskej doline.
Charakteristika súčasného stavu:
Sektor tvorí podhorský listnatý porast, navrhovaný ako chránený prírodný výtvor. Je to plocha s vysokou ekologickou stabilitou.
Celková rozloha sektora: 2,09 ha.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **prípustná funkcia**: zeleň (zachovať, udržiavať a kultivovať zeleň).
- **neprípustný spôsob zástavby:** akákoľvek stavebná činnosť
- **index zastavanej plochy:** 0
- **index prírodnej plochy :** 1
- **zachovať a chrániť vzrastlú zeleň**, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami**,** zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených plochách

SEKTOR Č. 7 - 11/8



Vymedzenie:
Z východnej strany tvorí hranicu Drotárska cesta. Sektor vytvárajú záhrady v "prvom pláne" pri Drotárskej ceste, zo západnej strany sektor č.7-11/5

Charakteristika súčasného stavu:
Nachádzajú sa tu záhrady s kombinovanou produkciou ovocných stromov, krov, zeleniny, okrasných rastlín a trávnikov vysokej ekologickej stability.
Cez územie po spádnici prechádzajú Sklenárska, Srnčia a Šafránová ulica, ktoré sprístupňujú záhrady, záhradné domčeky a domy.
Na niektorých parcelách sa nachádzajú rodinné domy, ktoré si zachovali charakter pôvodnej zástavby a spolu so záhradami sú výrazným krajinotvorným prvkom.
V dôsledku pomerne obtiažne prístupného a svažitého terénu ostala lokalita minimálne poznačená výstavbou.
Celková rozloha sektora: 2,32 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

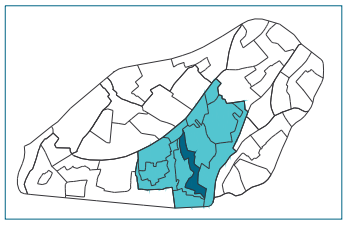
- v území je možné buď po jeho reparcelovaní alebo pozdĺž Sklenárskej, Srnčej a Šafránovej ulici realizovať výstavbu rodinných domov,
- rozvoľnenou zástavbou nenarušiť vysoký ekologický a krajinársky potenciál sektoru.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: rodinný dom samostatne stojaci, bytový dom len v polohe dotyku s Drotárskou cestou.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: rodinný dom 1000 m^2, bytový dom len pri Drotárskej ceste 1500 m^2
  maximálna: rodinný dom 1500 m^2, bytový dom len pri Drotárskej ceste 1500 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,68
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia u rodinných domov a 4 u bytových domov plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **stavebná čiara:** bytový dom umiestniť len v polohe pri Drotárskej ceste v max. vzdialenosti do 30 m od osi cesty, tak, aby bola medzi cestou a BD predzáhradka, v ostatnej rozlohe sektora len RD SS.

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami**,**
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.
  Rezervovať územie pre - trafostanicu T3

SEKTOR Č. 7 - 11/9



Vymedzenie:
Sektor sa nachádza v druhom pláne nad Slávičím údolím, zo severu je ohraničený súvislým stromovým porastom a z východu produkčnými záhradami.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie je prevažne mierne svažité smerom k Mlynskej doline. Nachádzajú sa tu produkčné záhrady s veľkým počtom záhradných chatiek. Územie pri styku s vyšším listnatým porastom je prístupné chodníčkami po spádnici prepojením z Drotárskej cesty do Slávičieho údolia. V území je množstvo umelo vytvorených terás, ktoré vznikli z kameňov pri obrábaní záhrad. Z pôvodných vinohradov sa nezachovali žiadne prvky.
Celková rozloha sektora: 1,84 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- sektor sa nachádza v ochrannom 15 m pásme súvislého stromového porastu . V severnej časti kde je šírka listnatého porastu 14 metrov a menej, sa ochranné pásmo nevymedzuje. Skladba drevín podľa druhu : lipa, javor, dub a krovinatý porast,
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám, nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu.

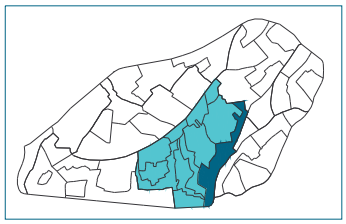
Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na

spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.

- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 1000 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1500 m^2
- **index zastavanej plochy :** 0,20
- **index prírodnej plochy :** 0,68
- **maximálna podlažnosť :** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované.
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať stavebnú činnosť, ani zariadenie staveniska, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

SEKTOR Č. 7 - 11/10



Vymedzenie:
Ulicou Slávičie údolie, časťou ul. Korabinského, zo severu sektormi 7-11/9, 7-11/12 a z východu sektorom 7-11/21.
Charakteristika súčasného stavu:
Územie tvorí južný svah priamo napojený na Slávičie údolie v strednej časti prudko svažitý. Sú tu prevažne produkčné záhrady s prestárlymi ovocnými stromami, krami. Nachádzajú sa tu RD trvalo obývané a niekoľko záhradných chatiek prístupné chodníkmi a schodami po spádnici.
Celková rozloha sektora: 4,54 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- doplniť zástavbu Slávičieho údolia RD formou, ktorá by nenarušila krajinný a ekologický potenciál sektoru. Po vybudovaní komunikácií ústiacich do Slávičieho údolia je možné okolo realizovať výstavbu ďalších RD,
- inžinierske siete viesť podľa možnosti v telese týchto komunikácií,
- OV č.43-polyfunkčný objekt ,využitie pre kultúru
- v časti územia pri vyústení ulice Slávičie údolie do Mlynskej doliny riešiť občiansku vybavenosť a bývanie v bytovom dome

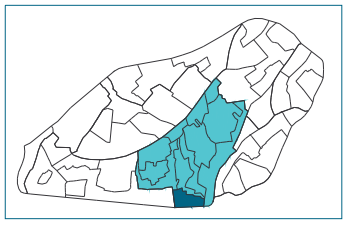
Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: bytový dom len pri vyústení ulice Slávičie údolie do Mlynskej doliny , rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, bytový dom len pri vyústení ul. Slávičie údolie
  do Mlynskej doliny 2000 m^2 a objekt občianskej vybavenosti 2000 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2, bytový dom podľa stavebnej čiary 2000 m^2 a objekt občianskej vybavenosti podľa stavebnej čiary 3500 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,28
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia pre bytový dom a objekt občianskej vybavenosti umiestnených podľa stavebnej čiary len v nástupnom priestore do ul. Slávičie údolie od Mlynskej doliny, 2 nadzemné podlažia u ostatných objektov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinné domy a 2 podzemné podlažia pre bytový dom a

objekt občianskej vybavenosti vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

- **stavebná čiara:** situovanie bytového domu a objekt občianskej vybavenosti len v nástupnom priestore od Mlynskej doliny do ul. Slávičieho údolia vo vzdialenosti max. 250 m od osi rýchlostnej komunikácie, v ostatnej ploche sektora len rodinný dom samostatne stojaci
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať žiadnu stavebnú činnosť, ani zariadenie staveniska a dodržať nezastaviteľnosť ochranného pásma 50 m od osi rýchlostnej komunikácie Mlynská dolina do územia, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.
  Rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Slávičie údolie pre vedenie trolejbusovej MHD. Komunikácia Slávičie údolie je funkčnej triedy C2 kategória MO 8/40. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti pozdĺž ul. Slávičie údolie, križovanie s ul. Mlynská dolina a Hrebendova ul.

SEKTOR Č. 7 - 11/11

Vymedzenie:
Mlynskou dolinou, pásmom vyššej vzrastlej zelene a z juhovýchodu sektorom 7-11/10.



Charakteristika súčasného stavu:
Územie je značne svažité pri dotyku s Mlynskou dolinou takmer rovinaté. Nachádzajú sa tu zariadenia a plochy pre zvláštne účely (MV) výcvik a šlachtenie psov, ako aj opustený dom vo veľmi zlom technickom stave.
Celková rozloha sektora: 1,44 ha.

Odporučené regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- vymiestnenie funkcie MV v prípade nájdenia náhradných priestorov,
- posilnenie funkcie športovo-rekreačnej,

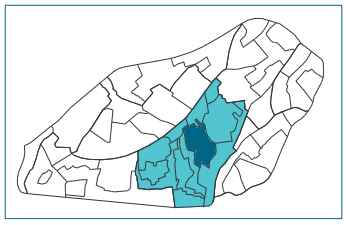
- rekonštrukcia jestvujúceho domu-OV č.38-penzión 40 lôžok,OV č.39-zariadenia pre šport a rekreáciu, cykloturistický hotel 40 lôžok.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** bývanie, výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu. Reprofilácia funkcie občianska vybavenosť na bývanie.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre objekt občianskej vybavenosti 1500 m^2
  maximálna: pre objekt občianskej vybavenosti 2000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **maximálna podlažnosť:** 3 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 2 podzemné podlažia vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať stavebnú činnosť ani zariadenie staveniska, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 50 m od osi rýchlostnej komunikácie Mlynská dolina do územia zóny, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra**: rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti pozdĺž ul. Mlynská dolina

SEKTOR Č. 7 - 11/12

Vymedzenie:



Územie je ohraničené zo severu sektorom 7-11/9, z východu sektorom 7-11/17, zo západu sektorom 7-11/10 a z juhu sektorom 7-11/21.

Charakteristika súčasného stavu:

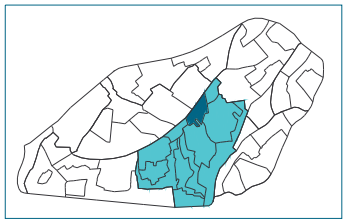
Jedná sa o územie v hornej časti mierne svažité, v hlbšom území prudko svažité. Do územia je prístup Prvosienkovou ul., ktorá končí ako chodník medzi záhradami. Nachádzajú sa tu aj

záhradné domčeky, ktoré sú trvalo obývané. Záhrady majú veľa produkčných stromov, ktoré sú v značnej miere prestárle.
Celková rozloha sektora: 3,30 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- skladba drevín podľa druhu : lipa, javor, dub a krovinatý porast,
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- strešnú krytinu riešiť tak ,aby sa prispôsobila prírodným farbám, nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: 800 m^2, len v západnej časti sektoru 600 m^2
  maximálna: 1500 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,65
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

SEKTOR Č. 7 - 11/17



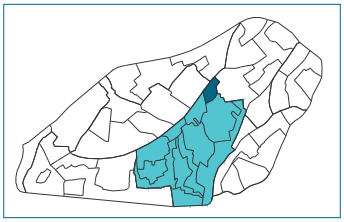
Vymedzenie:
Územie je ohraničené Drotárskou cestou zo severu, Prvo sienkovou, Korabinského, zo západu sektorom 7-11/12 a 7-11/21.

Charakteristika súčasného stavu:
Územie mierne svažité. Nachádzajú sa tu stavebné pozemky v tesnej blízkosti Drotárskej cesty s RD a záhrady so záhradnými domčekmi.
Celková rozloha sektora: 1,36 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- na parcele pri Drotárskej ceste dostavať rodinné domy,
- nenarušiť zástavbou ekologický a krajinársky potenciál sektoru,
- údržba a oprava RD.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: 600 m^2
  maximálna: 1000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **stavebná čiara:** zo strany Drotárskej ulice situovanie rodinných domov dané prednou hranou objektov na susedných parcelách
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu

SEKTOR Č. 7 - 11/18



Vymedzenie:
Ulicami Drotárskou, Korabinského a Mozartovou, zo západnej strany je hranica tohto sektoru vedená hranicami vnútorných drobných záhrad sektor č. 7 - 11/21

Charakteristika súčasného stavu:
Územie je v centre zastavané plynovou kotolňou, dopravne prístupnou z Bartókovej ul. Intenzívna stavebná činnosť.

Celková rozloha sektora: 0,85 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- pozdĺž Drotárskej cesty dotvoriť uličnú frontu sólo objektami bytovej funkcie, charakteru mestskej vily, s možnosťou využiť aj konfiguráciu terénu na západnú stranu a zapojiť do dispozície
- doplniť zeleň stromového a krovitého porastu prírodného charakteru.
- OV č.40-sauna, fitnes, bazén, kozmetika, pedikúra, kaderník, holič, podzemný parking 20 miest

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** bytový dom
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: 1800 m^2
  maximálna: 2000 m^2
- **index zastavanej plochy :** 0,30
- **index prírodnej plochy :** 0,60
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 2 podzemné podlažia vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované.
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

SEKTOR Č. 7 - 11/21

Vymedzenie:
Územie je ohraničené Slávičím údolím, z východu novou výstavbou KBV, zo severu sektorom 7-11/12.
Charakteristika súčasného stavu:
Jedná sa o územie svažité smerom k JZ, prístupné asfaltovou komunikáciou úzkej šírky – Korabinského ul., ktorá je značne rozvetvená. Tvorí ho veľký počet malých produkčných záhrad s vystavanými záhradnými chatami, miestami RD. Územie svojou drobnou štruktúrou je pôvodnou parceláciou s vysokou ekologickou stabilitou.
Celková rozloha sektora: 4,30 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- sektor sa nachádza v jadre územia s ekologicky cennými plochami zelene. Na ploche záhrad je možno uvažovať s výstavbou rodinných domov. Rozvetvenú ulicu Korabinského ponechať v terajšom profile. Meradlom zástavby v splynutí so zeleňou zabezpečiť previazanie požiadaviek vlastníkov pozemkov a požiadaviek na zachovanie ekologickej stability sektoru,
- skladba drevín podľa druhu : lipa, javor, dub a krovinatý porast,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- strešnú krytinu riešiť tak ,aby sa prispôsobila prírodným farbám, nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu.

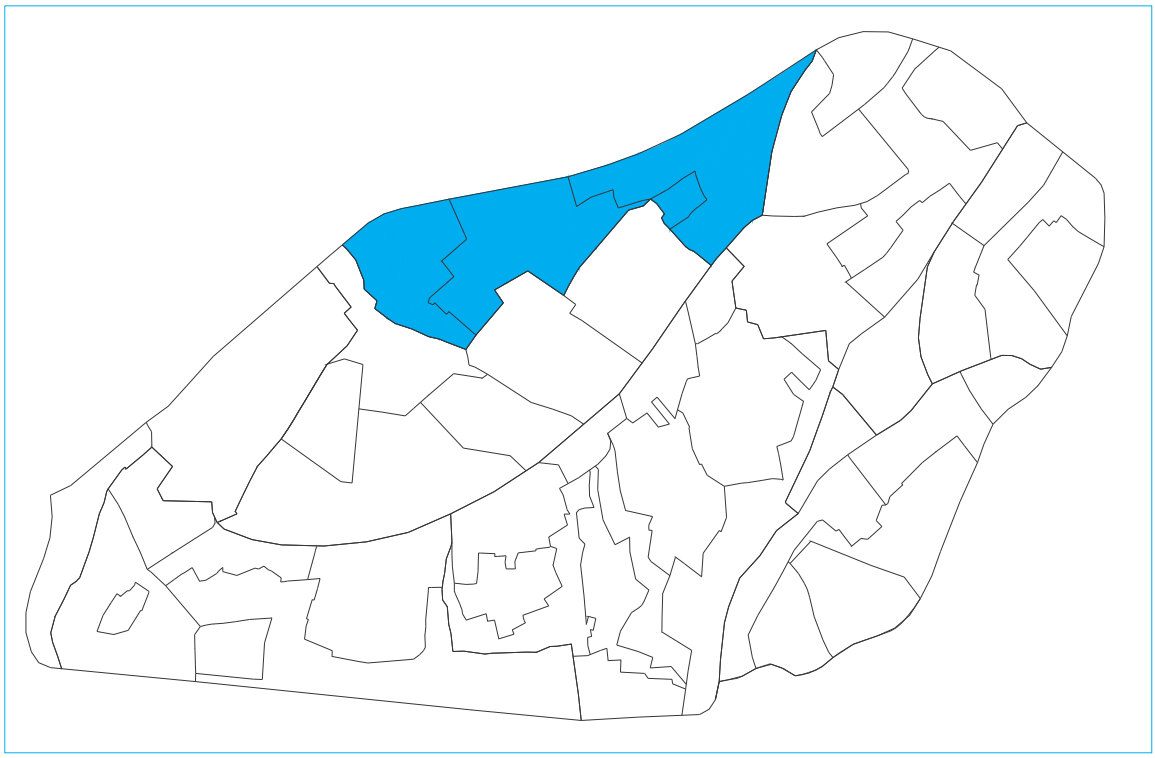
Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: 600 m^2
  maximálna:1500 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,65
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.
  Rezervovať územie pre - trafostanicu T4.

3.h LOKALITA 8.

Ohraničenie lokality ulicami : Búdková, Drotárska cesta, hranica areálu VŠVU, „SOR“ a amfiteátra, Na Stráni. **Plocha lokality:** 12,037 ha



Charakteristika súčasného stavu:
V hornej časti Búdkovej ul., Na stráni a časti Drotárskej cesty existuje rodinná zástavba s priľahlými záhradami. Zostávajúcu časť lokality tvoria hlavne: - záhradkárska osada, neudržiavané záhrady v predĺžení ul. Na stráni, enkláva lesného porastu medzi záhradami smerom od Búdkovej cesty k amfiteátru. Z ekologického hľadiska ide o veľmi vyvážený, veľmi dobrý biotop. Jeho kostru tvorí zvyšok vysokého listnatého porastu, kde sú zastúpené všetky etáže (bylinná, krovinná, stromová).

Občianska vybavenosť:OV č.23-Internátna materská škola,OV č.24-Reštauračné zariadenie - (viď. časť B. Tabuľ.časť).

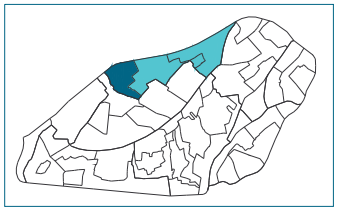
LIMIT PLATNÝ PRE CELÚ LOKALITU!

Odporúčané:

- V projekte stavebných úprav dodržať druhovú skladbu: -lipa (Tilia cordata), javor (Acer platanoides, Acer campestre), dub (Quercus robus, Quercus cerris, Quercus pubescens) –orgován (Syringa vulgaris), hloh jednosemenný (Crataegus monogyna), trnka (Prunus spinosa), dráč obyčajný (berberis vulgaris), ruža šípová (rosa sp.), vtáčí zob obyčajný (Ligustrum vulgare),
- v rámci pozemku uvažovať s menšími vodnými plochami alebo fontánkami,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- druhovú skladbu drevín podriadiť danosti územia,
- eliminovať a nepripustiť rozširovanie agátu bieleho (Robinia pseudaccacia),
- strešnú krytinu riešiť tak, aby sa prispôsobila prírodným farbám. Nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu,

Lokalita 8 obsahuje nasledovné sektory: 8-44/11, 8-44/13, 8-44/14, 8-44/15

SEKTOR Č. 8 - 44/11



Vymedzenie sektora:
Severovýchodný svah v kontakte s amfiteátrom, Búdkovou cestou a z južnej strany susedí so sektorom č. 8-44/13.
Charakteristika súčasného stavu:
Svažité územie z väčšej časti pokryté masívom vzrastlej zelene priliehajúcej k amfiteátru kde sa nachádza chránený areál Gaštanová záhrada vyhlásená Vyhláškou MŽP SR č.293/1996, pre ktorú platí 4. stupeň ochrany, parcelné číslo 4278/1. V spodnej časti pri vstupe do amfiteátra z Búdkovej umiestnené parkovisko na teréne. Jestvujúce pešie trasy cez masív zelene umožňujúce pešie spojenie Machnáča s Horským parkom. Parcely mimo masívu zelene využívané pre záhradkárske účely.
Celková rozloha sektora: 2,92 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- podnikateľské aktivity, služby, hotelové zariadenie, využitie pre kultúru, podzemné garáže a doplňujúca funkcia administratívna-OV č.41,
- minimálna výmera 1000 m^2 pre RD-vila a 2000 m^2 RD-rezidencia.

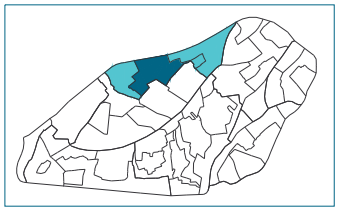
Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:
- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení, v kontakte s lesným masívom ani osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba,
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 1000 m^2, pre objekt občianskej vybavenosti 1500 m^2
  maximálna: pre rodinný dom 2000 m^2 a objekt občianskej vybavenosti 2000 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,25
- **index prírodnej plochy:** 0,65
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** rešpektovať chránený areál Gaštanová záhrada (IV. stupeň ochrany). Spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, dodržať nezastavateľnosť plochy verejnej zelene zachovať, udržiavať a kultivovať verejnú zeleň, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať

s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.

- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania. Rekonštrukcia križovatky ul. Matúšova – Lovinského.

SEKTOR Č. 8 - 44/13

Vymedzenie sektora: hranica sektoru
Hranicu sektoru tvorí Búdková cesta, zo severu masív zelene vedľa amfiteátra, v hornej časti areály bývalej odborovej školy a VŠVU.



Charakteristika súčasného stavu:

Severovýchodné svahy nad Búdkovou sú využívané prevažne pre záhradkárske účely. V spodnej časti pri Búdkovej sa nachádza reštauračné zariadenie - piváreň a Čínska reštaurácia (bývalé prestavané Espresso Kazačok) – OV č.24. Vzrastlá zeleň sa nachádza v jednotlivých záhradkách.

Celková rozloha sektora: 4,922 ha.

Odporúčané funkcie regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- možnosť umiestniť v zeleni záhrad bývanie v RD, RD-V tak, aby dominantné postavenie mala vzrastlá zeleň,

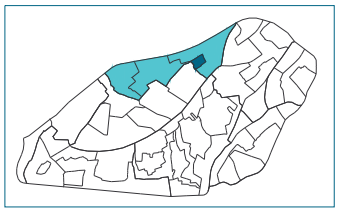
Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie**: rodinný dom samostatne stojaci, bytový dom,
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení, v kontakte s lesným masívom, osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2, pre bytový dom 1500 m^2

maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2, pre bytový dom 2000 m^2

- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,70
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, 4 nadzemné podlažia u bytových domov, 2 nadzemné podlažia u objektov občianskej vybavenosti, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať žiadnu stavebnú činnosť, ani zariadenie staveniska, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania. Predĺženie komunikácie Na stráni zaradenej do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30.
  Rezervovať územie pre - trafostanicu T2.

SEKTOR Č. 8 - 44/14



Vymedzenie sektora:
Územie, ktoré hraničí zo severozápadu so sektorom č. 6-44/12 a z ostatných strán so sektorom č. 8-44/15.
Charakteristika súčasného stavu:
Parcela s masívom vzrastlej zelene (CHA) - súvislý stromový porast.
Celková rozloha sektora: 0,484 ha.

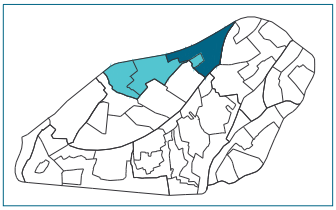
Odporúčané funkcie regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- dopravné napojenie cez areál vysokej školy je podmienené dohodou medzi vlastníkmi, možnosť napojenia po novonavrhovanej komunikácii Na stráni po splnení limitu technického. Možnosť realizovať 4 RD ako doplnkovú funkciu k zeleni.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: 1000 m^2
  maximálna: 1500 m^2
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,70
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zazeleniť vysokou vzrastlou zeleňou na vymedzených nezastaviteľných plochách, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Predĺženie komunikácie Na stráni zaradenej do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30.

SEKTOR Č. 8 - 44/15



Vymedzenie sektora:
Sektor vymedzený Drotárskou cestou, Búdkovou cestou a hranicou areálu VŠVU a ulicou Na stáni.
Charakteristika súčasného stavu:
Stabilizované zastavané územie zmiešanou zástavbou rodinných domov, na Drotárskej ul. vežový bytový dom a kolónia rodinných domov výtvarných umelcov.
Do Búdkovej objekt Internátnej materskej školy – OV č.23. Zeleň prevažne v záhradkách rodinných domov.
Celková rozloha sektora: 4,419 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- prepojiť existujúcu komunikáciu Na stráni v prirodzenom smerovaní s novonavrhovanou komunikáciou Na stráni, ktorá je trasovaná v severnej hranici so sektormi 8-44 a 8-44/3,

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** bytový dom – súčasný stav, rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava a prestavba, pre rodinný dom aj novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  minimálna: pre rodinný dom 600 m^2,
  pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
  maximálna: pre rodinný dom 1000 m^2,
  pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,40
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, 4 nadzemné podlažia pre objekty občianskej vybavenosti, pri oboch typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie u pre rodinné domy aj objekty OV vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované,
  pre bytové domy sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry v celom sektore v náväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Výhľadové prepojenie komunikácie Na stráni medzi sektormi 8-44/14, 8-44/15.

VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH TAVIEB

Verejnoprospešné stavby (VPS) sú iba stavby vymedzené územným plánom pre účely zabezpečujúce všeobecný rozvoj zóny.
Nie sú to stavby pre bytovú výstavbu, zariadenia na podnikanie a ostatné stavby slúžiace komerčným účelom.
Po schválení územného plánu zóny a v ňom vymedzené VPS bude splnená podmienka získania dotácie a podpory na stavby z rozpočtových prostriedkov štátu, fondu regionálneho rozvoja a rozpočtových prostriedkov mesta, mestskej časti určených na investičnú výstavbu.
VPS, ktoré sú v predchádzajúcom texte podrobne zdokumentované sú:

- VPS - plocha technickej vybavenosti - vodojem v sektore 2-10/26
- VPS - plocha technickej vybavenosti - vodojem v sektore 5-44/4
- VPS - meniareň trakčného napätia v sektore 1-10/4
- VPS - trafostanica T1 v sektore 6-44/7
- VPS - trafostanica T2 v sektore 8-44/13
- VPS - trafostanica T3 v sektore 7-11/8
- VPS - trafostanica T4 v sektore 7-11/21
- VPS - plochy vymedzené dopravnými stavbami zaradené do funkčnej triedy C1, C2, C3

- ďalšími stavbami vo verejnom záujme sú líniové stavby technickej infraštruktúry a to nové trasy kanalizácie, vody, elektrofikácie, plynu, slaboprúdových rozvodov.

NASLEDUJE TABUĽKOVÁ ČASŤ S PREHĽADNOU ZOSTAVOU ČÍSELNÝCH ÚDAJOV CHARAKTERIZUJÚCICH NAVRHNUTÉ RIEŠENIE PODĽA ČLENENIA TEXTOVEJ ČASTI S PREMIETNUTÝMI ZMENAMI A DOPLNKAMI