

# ***ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PODHRADIE***

***Závazná časť***

## OBSAH TEXTOVEJ CASTI

A	IDENTIFIKACNÉ ÚDAJE .....	1
B	VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA .....	3
C	ROZDELENIE ZÓNY PODHRADIE PRE POTREBY REGULÁCIE .....	4
D	URCENIE REGULACNÝCH PRVKOV .....	6
D.1	Regulácia funkčného využitia pozemkov .....	6
D.1.1	Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania /PB/ .....	6
D.1.2	Pozemky pre polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti /PV/ .....	6
D.1.3	Pozemky pre bývanie v bytových domoch /BD/ .....	7
D.1.4	Pozemky pre objekty občianskej vybavenosti /OV/ .....	7
D.1.5	Pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie /DA/ .....	8
D.1.6	Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/ .....	8
D.1.7	Pozemky pre objekty a zariadenia technickej vybavenosti /TV/ .....	9
D.1.8	Pozemky pre plochy verejnej zelene /Zv/ .....	9
D.1.9	Pozemky pre plochy vyhradenej zelene /ZO/ .....	9
D.1.10	Pozemky pre plochy špeciálnej zelene /ZS/ .....	9
D.1.11	Pozemky archeologického náleziska /AL/ .....	10
D.2	Zastavovacie podmienky .....	10
E	REGULÁCIA ÚZEMIA ZÓNY PODHRADIE .....	12
E.1	Zásady začlenenia zóny do širšieho územia .....	12
E.2	Zásady komplexnej Urbanisticko-architektonickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb v zóne podhradie .....	13
E.3	Zásady tvorby mestskej krajiny .....	14
E.4	Zásady ochrany kultúrno – historických hodnôt v území .....	16
E.5	Zásady tvorby zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability .....	17
F	REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA .....	19
F.1	Celok Rybné námestie .....	20
F.2	Celok Predmostie .....	23
F.3	Celok Beblavého .....	27
F.4	Celok Vydrická .....	35
F.5	Celok Vodná veža .....	48
F.6	Celok Floriánska .....	54
F.7	Celok Kúrie .....	63
F.8	Celok Žižkova .....	68
F.9	Celok Vežiaky .....	79
F.10	Celok Nábřežie .....	85
F.11	Celok Hradné bralo .....	89
G	ETAPIZÁCIA A VECNÁ A CASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČNOVANIA OBNOVY, PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANACÍ EXISTUJÚCICH STAVIEB .....	93
H	POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE .....	93
H.1	Pozemky pre verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie .....	93
H.1.1	Doprava .....	93
H.1.2	Zelen .....	93
H.1.3	Technické vybavenie .....	93
H.2	Asanácie .....	93
I	NÁVRH NA REPARCELÁCIU ÚZEMIA .....	94
J	GRAFICKÁ CAST .....	94
K	SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB .....	94

**A IDENTIFIKACNÉ ÚDAJE**

- Územnoplánovacia dokumentácia: **Územný plán zóny Podhradie,  
návrh územného plánu**
- Obec: Bratislava, časť Bratislava – Staré Mesto
- Okres: Bratislava I
- Orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územný plán:  
**Hlavné mesto SR Bratislava**  
Primaciálne námestie č.1  
814 99 Bratislava
- Schvalujúci orgán: **Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR  
Bratislavy**
- Spracovateľ: AUREX, s.r.o.,  
Dúbravská cesta 9  
841 04 Bratislava  
v zmluvných vzťahoch zastupujúci
- Združenie autorov: **AUREX – BOGÁR KRÁLIK URBAN**

**Územný plán zóny Podhradie - registracný list**

- a) názov územného plánu: **Územný plán zóny Podhradie**
- b) názov obce: Bratislava, **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto**, kód obce: 528595
- c) názov okresu: **Bratislava I**, kód okresu: 101  
názov kraja: **Bratislavský**, kód kraja: 1
- d) vymedzenie riešeného územia zoznamom administratívnych alebo katastrálnych území: **Priestorové vymedzenie riešeného územia územného plánu zóny tvorí územie vymedzené z východu Rybným námestím, z juhu stredovou prúdnicou toku Dunaja, zo západu vyústením tunela pod Žižkovou ulicou a zo severu južným ohrančením parciel obytnej zástavby v Hradnom údolí, južnou líniou hradného opevnenia, Mikulášskou a Židovskou ulicou a západnou hranou námestia nad Dómom svätého Martina.**
- e) názov orgánu územného plánovania, ktorý obstaráva územný plán: **Hlavné mesto SR Bratislava**
- f) názov orgánu, ktorý schválil územný plán: **Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislava**
- g) názov spracovateľa územného plánu: **Aurex, spol. s r. o., Dubravská cesta 9, 841 04 Bratislava,**  
**v zmluvných vzťahoch zastupujúci združenie AUREX – BOGÁR KRÁLIK URBAN**
- h) etapy územného plánu:
- dátum oznámenia o začatí obstarávania územného plánu: 5.3.2003
  - dátum začatia a skončenia prerokovania zadania: **od 1.3.2004 do 5.4.2004**
  - dátum a číslo uznesenia o schválení zadania územného plánu: **uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy c. 422/2004 zo dňa 24.6.2004**
  - dátum začatia a skončenia prerokovania konceptu: **koncept nebol spracovávaný, pre územie bol spracovaný územnoplánovací podklad Urbanistická štúdia Bratislava - Podhradie, odsúhlasený Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR uznesením c. 510/2001 zo dňa 15.3.2001**
  - dátum začatia a skončenia prerokovania návrhu: **od 26.9.2005 do 31.10.2005**
  - dátum a číslo listu o výsledku preskúmania územného plánu podľa § 25 zákona: **stanovisko Krajského stavebného úradu v Bratislave c.j.: A/2006/1138-3/MEP zo dňa 5.6.2006**
  - dátum a číslo uznesenia, ktorým bol schválený územný plán: **uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy c. 1055/2006 zo dňa 6.7.2006**
  - dátum a číslo všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu: **Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy c. 3/2006 zo dňa 6.7.2006**
  - dátum účinnosti všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu: **1. september 2006**
- i) mierka hlavného výkresu: **M 1:1000, M 1:500**
- j) použitá technológia spracovania územného plánu: **digitálna – technológia ESRI (ArcView, ArcInfo), textová časť Microsoft Word**
- k) miesto uloženia územného plánu: **Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Miestny úrad Mestskej časti Bratislava – Staré mesto, Krajský stavebný úrad v Bratislave**
- l) meno a funkciu osoby zodpovednej za vypracovanie registracného listu a dátum jeho vyhotovenia: **Ing. arch. Silvia Micianová, registracné číslo 023, referát územného plánovania a rozvoja mesta, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, 12.7.2006**

**B VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

Hranicou zóny Podhradie z východnej strany je:

- južná hrana Dómu sv. Martina,
- západná hrana objektu na Rudnayovom námestí,
- severná hrana objektu Bibiany,
- západná hrana objektov na Rybnom námestí,
- západná hrana objektu Danube.

Hranicou z južnej strany je:

- stredová prúdnicová toka Dunaja.

Hranicou zo západnej strany je:

- južný okraj nábrežnej komunikácie pod vežiakmi,
- vyústenie tunela pod Žižkovou ulicou,
- časť Žižkovej ulice nad vyústením tunela,
- Strmá cesta.

Hranicou zo severnej strany je:

- južné ohrančenie parciel obytnej zástavby v Hradnom údolí,
- južná línia hradného opevnenia,
- východná línia hradného opevnenia,
- pešie prepojenie na Mikulášsku ulicu,
- Mikulášska ulica,
- Židovská ulica
- spojnica medzi južnou hranou Domu dobrého pastiera a južným ukončením mestských hradieb
- západná hrana námestia nad Dómom svätého Martina.

## **C ROZDELENIE ZÓNY PODHRADIE PRE POTREBY REGULÁCIE**

Riešené územie zóny Podhradie je rozdelené pre potreby regulácie na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky.

### **Funkčne a priestorovo homogénna jednotka – Regulacný celok**

Je charakteristická časť zóny, pre ktorú sú stanovené:

- zásady podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- zásady umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch,
- zásady začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkovej rezervácie a do ostatnej krajiny.

### **Pozemok – regulacná jednotka**

Je najmenšia vyclenená časť zóny, ktorá môže byť zastavaná alebo nezastavaná nadzemnými podlažiami, je najmenšou územnou jednotkou zóny a všetky pozemky spolu pokrývajú celé územie zóny bezo zvyšku.

Pre jednotlivé pozemky sú stanovené zastavovacie podmienky, nevyhnutná vybavenosť stavieb a napojenie na verejné a dopravné vybavenie územia,

Vymedzenými pozemkami sú súčasné parcely a/alebo stavebné pozemky, ktoré sú vytvorené z viacerých súasných parciel a/alebo ich častí.

Stavebné pozemky sú zastavané pozemnými a/alebo inžinierskymi stavbami.

Zásady a regulatívy stanovujú priestorové usporiadanie a funkčné využívanie pozemkov, stavieb a verejného a technického vybavenia územia, umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov. Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené pre stavby alebo ich časti:

- nad úrovňou pešieho pohybu
- pod úrovňou pešieho pohybu.

Deliacou úrovňou pre reguláciu územia vo vertikálnom smere je **úroveň pešieho pohybu**, ktorá vymedzuje nadzemné a podzemné podlažia stavieb umiestnených na stavebných pozemkoch. Medzná hranica regulácie – úroveň pešieho pohybu – je vyjadrená v návrhu hodnotou nadmorskej výšky v koncových bodoch stavebných pozemkov a v osiach ulicných priestorov.

**Zóna Podhradie** je rozdelená na päť sektorov –

- Vydrica (V)
- Kúrie (K)
- Zuckermandel (Z)
- Nábřežie (N)
- Hradné bralo (H)

Sektory sú tvorené regulacnými celkami:

**Sektor Vydrica** je rozdelený na 6 regulacných celkov:

- Rybné námestie (VR)
- Predmostie (VP)
- Beblavého (VB)
- Vydrická (VD)
- Vodná Veža (VV)

- Floriánska (VF)

**Sektor Kúrie** predstavuje 1 regulačný celok:

- Kúrie (K)

**Sektor Zuckermandel** je rozdelený na 2 regulačné celky:

- Žižkova (ZZ)
- Vežiaky (ZV)

**Sektor Nábrežie** predstavuje 1 regulačný celok:

- Nábrežie (N)

**Sektor Hradné bralo** predstavuje 1 regulačný celok:

- Hradné bralo (H)

V jednotlivých vymedzených regulačných celkoch sú stanovené jednotlivé pozemky v celkovom počte 141 .

- Sektor Vydrica – 63 pozemkov
- Sektor Kúrie – 13 pozemkov
- Sektor Zuckermandel – 24 pozemkov
- Sektor Nábrežie – 7 pozemkov
- Sektor Hradné bralo – 3 pozemky.

Hranice zóny Podhradie, sektorov, celkov a stavebných pozemkov sú vyznačené v grafickej časti.

## **D URCENIE REGULACNÝCH PRVKOV**

### **D.1 REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV**

Stanovenie druhu funkčného využitia je navrhnuté pre vymedzené stavebné pozemky.

Funkčná regulácia stanovuje druh funkčného využitia regulacných jednotiek v členení: prípustný, prípustný doplnkový a neprípustný.

Pre reguláciu funkčného využitia pozemkov sú stanovené nasledovné druhy:

#### **D.1.1 POZEMKY PRE POLYFUNKČNÉ OBJEKTY BÝVANIA /PB/**

Pre vymedzené stavebné pozemky je stanovené funkčné využitie:

- prípustné
  - trvalé bývanie /bytové domy, študentské domovy, domovy dôchodcov/,
  - prechodné bývanie /hotely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty/,
  - zariadenia občianskej vybavenosti /OV/ vhodné na integráciu do bytových domov /administratíva, maloobchod s cistou a tichou prevádzkou, verejné stravovanie, sociálna starostlivosť – služby pre seniorov, materská škola, zariadenia kultúry - divadlá, kiná, kluby, výstavné priestory a pod ./
  - pešie komunikácie
  - oddychové a športovo-rekreačné zariadenia
  - vyhradená zelen s obmedzeným prístupom verejnosti (zelen, vodné prvky, plochy každodennej rekreácie s príslušným mobiliárom, ihriská, spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom a pod.)
  - strešná zelen s obmedzeným prístupom verejnosti (zelen, vodné prvky, plochy každodennej rekreácie s príslušným mobiliárom a pod.)
- prípustné doplnkové:
  - služby výrobné /zákazkové šitie odevov, oprava odevov, obuvi, calúnnictvo a pod./,
  - služby nevýrobné /zberne, požičovne a pod./,
  - služby osobné /kaderníctvo, kozmetika a pod./,
  - zdravotníctvo /súkromné ambulancie všeob. a odbor. lekárov, výdaj liekov a pod./,
  - pasážové pešie prechody,
  - parkovacie stojiská,
  - hromadné garáže so službami
  - nevyhnutné plochy a zariadenia technického a dopravného vybavenia,
- neprípustné:
  - výroba, skladovanie, zariadenia dopravy ako hlavné stavby
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie
- Podiel občianskej vybavenosti je stanovený na minimálne 25% celkovej podlažnej plochy stavebného pozemku.

#### **D.1.2 POZEMKY PRE POLYFUNKČNÉ OBJEKTY OBCIANSKEJ VYBAVENOSTI /PV/**

Pre vymedzené stavebné pozemky je stanovené funkčné využitie:

- prípustné
  - prechodné bývanie /hotely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty/,
  - zariadenia občianskej vybavenosti /OV/ vhodné na integráciu do bytových domov /administratíva, maloobchod s cistou a tichou prevádzkou, verejné stravovanie, sociálna starostlivosť – služby pre seniorov, materská škola, zariadenia kultúry - divadlá, kiná, kluby, výstavné priestory a pod ./



- pešie komunikácie
- oddychové a športovo-rekreačné zariadenia
- vyhradená zelen s obmedzeným prístupom verejnosti (zelen, vodné prvky, plochy každodennej rekreácie s príslušným mobiliárom, ihriská, spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom a pod.)
- strešná zelen s obmedzeným prístupom verejnosti (zelen, vodné prvky, plochy každodennej rekreácie s príslušným mobiliárom a pod.)
- prípustné doplnkové:
  - trvalé bývanie,
  - služby výrobné /zákazkové šitie odevov, oprava odevov, obuvi, calúnnictvo a pod./,
  - služby nevýrobné /zberne, požičovne a pod./,
  - služby osobné /kaderníctvo, kozmetika a pod./,
  - zdravotníctvo /súkromné ambulancie všeob. a odbor. lekárov, výdaj liekov a pod./,
  - pasážové pešie prechody,
  - parkovacie stojiská,
  - hromadné garáže so službami,
  - nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia pre prípustné funkcie,
- neprípustné:
  - výroba, skladovanie, zariadenia dopravy ako hlavné stavby,
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie,
- podiel trvalého bývania je stanovený na maximálne 25% celkovej podlažnej plochy regulacnej jednotky

#### **D.1.3 POZEMKY PRE BÝVANIE V BYTOVÝCH DOMOCH /BD/**

Pre vymedzené stavebné pozemky je stanovené funkčné využitie:

- prípustné
  - trvalé bývanie /bytové domy, študentské domovy, domovy dôchodcov/,
- prípustné doplnkové
  - zariadenia občianskej vybavenosti (OV) vhodné na integráciu do bytových domov administratíva, maloobchod s cistou a tichou prevádzkou bez dennej frekvencie zásobovania, sociálna starostlivosť – služby pre seniorov a pod.)
  - služby nevýrobné /zberne, požičovne a pod./,
  - služby osobné /kaderníctvo, kozmetika a pod./,
  - parkovacie stojiská
  - oddychové a športovo-rekreačné plochy a zariadenia pre potreby obyvateľov domu
  - nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia pre prípustné funkcie
  - drobné kultúrne zariadenia, kluby a pod.,
  - vyhradená zelen s obmedzeným prístupom verejnosti (zelen, vodné prvky, plochy každodennej rekreácie s príslušným mobiliárom, ihriská, spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom a pod.)
  - strešná zelen s obmedzeným prístupom verejnosti (zelen, vodné prvky, plochy každodennej rekreácie s príslušným mobiliárom a pod.)
- neprípustné
  - výroba, skladovanie, zariadenia dopravy ako hlavné stavby
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie

#### **D.1.4 POZEMKY PRE OBJEKTY OBCIANSKEJ VYBAVENOSTI /OV/**

Pre vymedzené stavebné pozemky je stanovené funkčné využitie:

- prípustné
  - administratíva,
  - maloobchod s cistou prevádzkou,
  - zariadenia verejného stravovania,

- zariadenia kultúry (divadlá, kluby, výstavné priestory, informacné a propagacné centrá a pod.),
- prípustné doplnkové
  - nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia prípustných funkcií,
  - vyhradená zelen s obmedzeným prístupom verejnosti (zelen, vodné prvky, plochy každodennej rekreácie s príslušným mobiliárom, ihriská spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom a pod.),
  - strešná zelen s obmedzeným prístupom verejnosti (zelen, vodné prvky, plochy každodennej rekreácie s príslušným mobiliárom a pod.),
  - pasážové pešie prechody,
- neprípustné
  - bývanie trvalé i prechodné
  - výroba, skladovanie, zariadenia dopravy ako hlavné stavby
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie

#### **D.1.5 POZEMKY PRE DOPRAVNÉ STAVBY – AUTOMOBILOVÉ KOMUNIKÁCIE /DA/**

Pre vymedzené stavebné pozemky je stanovené funkčné využitie:

- prípustné
  - cestné komunikácie
  - parkovacie miesta a garáže s prístupovými komunikáciami
  - spevnené plochy peších komunikácií - ulice, námestia s príslušným vybavením ulicného mobiliáru
  - zastávky MHD
  - verejná zelen parkovo upravená, ulicné stromoradia, stromy, solitéry, vodné prvky
  - zjazdové a cyklistické chodníky
  - výtvarno-architektonické diela
  - verejne prístupná sprievodná zelen s ochrannou a izolacnou funkciou
- prípustné doplnkové
  - nevyhnutné plochy a zariadenia prípustnej technickej vybavenosti
  - manipulacné plochy pre potreby odpadového hospodárstva
  - nevyhnutné plochy a zariadenia prípustnej občianskej vybavenosti (sociálne zariadenia, drobné objekty OV, prístrešky, predajňa cestovných lístkov, informacné centrum a pod.)
- neprípustné
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie

#### **D.1.6 POZEMKY PRE DOPRAVNÉ STAVBY – PEŠIE KOMUNIKÁCIE /DP/**

Pre vymedzené stavebné pozemky je stanovené funkčné využitie:

- prípustné
  - spevnené plochy peších komunikácií - ulice, námestia s príslušným vybavením ulicného mobiliáru
  - verejná zelen parkovo upravená, ulicné stromoradia, stromy solitéry, vodné prvky
  - zjazdové a cyklistické chodníky
  - výtvarno-architektonické diela
  - verejne prístupná sprievodná zelen s ochrannou a izolacnou funkciou
- prípustné doplnkové
  - nevyhnutné plochy a zariadenia prípustnej technickej vybavenosti
  - manipulacné plochy pre potreby odpadového hospodárstva
  - nevyhnutné plochy a zariadenia prípustnej občianskej vybavenosti (sociálne zariadenia, drobné objekty OV, prístrešky, predajňa cestovných lístkov, informacné centrum a pod.)
- neprípustné
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie

**D.1.7 POZEMKY PRE OBJEKTY A ZARIADENIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI /TV/**

Pre vymedzené stavebné pozemky je stanovené funkčné využitie:

- prípustné
  - zariadenia technického vybavenia územia
- prípustné doplnkové
  - vyhradená zelen bez prístupu verejnosti
  - strešná zelen
- neprípustné
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie.

**D.1.8 POZEMKY PRE PLOCHY VEREJNEJ ZELENE /ZV/  
– parky, parkovo upravené plochy verejne prístupnej zelene**

Pre vymedzené pozemky je stanovené funkčné využitie:

- prípustné
  - zelen - prirodzené spoločenstvá flóry a fauny so stabilizačnou funkciou, s nevyhnutnými rekultivačnými zásahmi
  - zelen parková nízka, stredná, vysoká
  - vodné prvky
  - výtvarno-architektonické diela
- prípustné doplnkové
  - spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom, schody, rampy, prípadne výtah
  - spevnené oddychové plochy s príslušným mobiliárom
- neprípustné
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie a funkcie nezlučiteľné s funkciou zelene
  - objekty trvalého charakteru akejkoľvek funkcie

**D.1.9 POZEMKY PRE PLOCHY VYHRADENEJ ZELENE /ZO/  
– zelen s obmedzeným prístupom verejnosti (zelen pri občianskej vybavenosti, zelen pri bytových domoch, pri polyfunkčných objektoch, zelen vnútroblokových priestorov)**

- prípustné
  - zelen nízka, stredná, vysoká
  - vodné prvky
- prípustné doplnkové
  - spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom
  - plochy každodennej rekreácie, ihriská
- neprípustné
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie a funkcie nezlučiteľné s funkciou zelene
  - objekty trvalého charakteru akejkoľvek funkcie,

**D.1.10 POZEMKY PRE PLOCHY ŠPECIÁLNEJ ZELENE /ZS/  
– zelen so stabilizačnou funkciou**

- prípustné
  - zelen - prirodzené spoločenstvá flóry a fauny so stabilizačnou funkciou, s nevyhnutnými rekultivačnými zásahmi
- prípustné doplnkové
  - spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom, schody, rampy
- neprípustné
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie a funkcie nezlučiteľné s prevádzkovaním ZS

- objekty trvalého charakteru akejkoľvek funkcie.

#### **D.1.11 POZEMKY ARCHEOLOGICKÉHO NÁLEZISKA /AL/**

- prípustné
  - nevyhnutné plochy a zariadenia prípustnej občianskej vybavenosti (sociálne zariadenia, drobné objekty OV, prístrešky, informacné centrum,...)
  - zelená nízka, stredná
  - spevnené plochy peších komunikácií s príslušným mobiliárom
- neprípustné
  - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie a funkcie nezlučiteľné s prevádzkovaním AL
  - objekty trvalého charakteru akejkoľvek funkcie.

## **D.2 ZASTAVOVACIE PODMIENKY**

Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:

- stavebnými ciarami,
- určením počtu architektonických celkov,
- určením maximálnej výšky zástavby,
- limitom strešnej modelácie,
- limitom ulicnej modelácie,
- limitom fasádovej modelácie,
- koeficientom zastavanosti,
- koeficientom stavebného objemu,
- koeficientom zelene,
- koeficientom prírodných plôch a
- koeficientom spevnených plôch.

**Stavebná ciara** ohranicuje stavbu a súčasne vymedzuje priestor nezastaviteľný nadzemnými alebo podzemnými podlažiami.

Je hranicou medzi stavbou a časťou územia nezastavanou nadzemnými alebo podzemnými podlažiami, ktorá nesmie byť prekročená nad rozsah stanovený limitom fasádovej modelácie.

**Špecifické stavebné ciary** sú stanovené pre určenie limitov zastavovacích podmienok:

- ***Prvá limitná stavebná ciara*** stanovuje prvú možnú hĺbku regulacných jednotiek Z1 a Z2 v severojužnom smere v línii nad nábrežnou komunikáciou.
- ***Druhá limitná stavebná ciara*** stanovuje druhú možnú hĺbku regulacných jednotiek Z1 a Z2 v severojužnom smere v línii nad nábrežnou komunikáciou. Druhá limitná stavebná ciara je podmienená realizáciou mimoúrovňového prepojenia v celej stanovenej šírke mimoúrovňového prepojenia.
- ***Pevná stavebná ciara mimoúrovňového prepojenia*** vymedzuje záväznú hranu pešieho premostenia
- ***Prvá limitná stavebná ciara mimoúrovňového prepojenia*** stanovuje záväznú minimálnu šírku pešieho premostenia ponad nábrežnú komunikáciu v sektore Zuckermandel.
- ***Druhá limitná stavebná ciara mimoúrovňového prepojenia*** stanovuje záväznú maximálnu šírku pešieho premostenia ponad nábrežnú komunikáciu v sektore Zuckermandel.

**Minimálny počet architektonických celkov** – stanovuje počet architektonických celkov na navrhovanom stavebnom pozemku.

**Maximálna výška zástavby** je maximálna výška stavby, stanovuje súčasne maximálnu výšku hrebena šikmej strechy. Maximálna výška zástavby je stanovená v grafickej časti pre jednotlivé stavebné čiary v absolútnej hodnote vyjadrením v nadmorskej výške najvyššej konštrukčnej výšky stavby alebo najvyššej hrany zastrešenia. Pri každom nároží navrhovanej stavebnej parcely je uvedená kóta vyjadrená v nadmorskej výške päty nárožia na prislúchajúcej úrovni pešieho pohybu.

**Limit strešnej modelácie** je neprekročiteľná výšková úroveň navýšenia zástavby stavebného pozemku nad stanovenú maximálnu výšku zástavby s kvalitným architektonickým stvárnením a vynikajúcim stavebno-technickým detailom pri súčasnom dodržaní stanoveného koeficientu stavebného objemu pre prislúchajúci stavebný pozemok.

**Limit ulicnej modelácie** vyjadruje záväznú minimálnu výšku pre formovanie spojitého parteru uličného domoradia.

**Limit fasádovej modelácie** stanovuje maximálnu vzdialenosť vysunutia objemov a jednotlivých tektonických prvkov fasády (predsadené a vysunuté časti priedelí, arkiere, balkóny, markízy) pred stavebnú čiaru pri dodržaní stanoveného koeficientu stavebného objemu.

**Koeficient zastavanosti** je číselný údaj, ktorý vyjadruje pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku.

**Koeficient stavebného objemu** je číselný údaj, ktorý vyjadruje, koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustné umiestniť na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku.

**Koeficient zelene** je číselný údaj, ktorý vyjadruje pomer plôch pokrytých zelenou na rastlom teréne a na stavbách k celkovej ploche stavebného pozemku.

**Koeficient prírodných plôch** je číselný údaj, ktorý vyjadruje pomer plôch pokrytých zelenou na rastlom teréne k celkovej ploche pozemku. Za prírodnú plochu je považovaná plocha na rastlom teréne, umožňujúca realizáciu funkčnej biologickej zelene.

## **E REGULÁCIA ÚZEMIA ZÓNY PODHRADIE**

### **E.1 ZÁSADY ZACLENENIA ZÓNY DO ŠIRŠIEHO ÚZEMIA**

Územný plán Podhradia je vychádza z celomestských súvislostí, z funkčných a priestorovo-kompozických väzieb na susedné územia. Pri riadení zástavby zóny Podhradie je potrebné zabezpečiť prepojenie s okolitými časťami mesta nasledovným spôsobom:

- Podhradie – Hrad
  - rešpektovať najvýznamnejšie a najcennejšie lokality flóry a fauny regionálneho biocentra Hradný vrch pri rekultivácii zelene a pri úpravách hradného brala,
  - rešpektovať pešie rekreačné, mestské a náucné trasy vychádzajúce zo zástavby Podhradia, ktoré vedú ku Viedenskej, Leopoldovej, Žigmundovej bráne a ku Mikulášskej bráne na východnej strane hradieb,
  - nové pešie trasy hradného brala viesť v stope pôvodných historických schodov a chodníkov,
  - vybudovať náucný chodník od skalného masívu na Zuckermankli ústiaci do námestia nad Vodnou vežou, zjazdový chodník zo Židovskej ulice (tzv. Medzierka a jej pokračovanie, a pešie trasy z terasy okolo Vodnej veže,
  - obnoviť historické schody Pri starej vodárni pod Hradom,
  - uvažovať s trasou monorailu vychádzajúcej z priestoru Floriánskej ulice, pri vyústení Kempelenovho vodovodu,
  - napojiť sieť navrhovaných peších trás na existujúce pešie trasy parkovo upravenej zelene na východnej strane hradného opevnenia a na ulicky v historickej zástavbe Mikulášskeho Podhradia.
- Podhradie – zóna Mudronova
  - zachovať a rekonštruovať schody na ulici Strmá cesta využívané pre bežný každodenný pohyb v meste i ako rekreačná trasa,
  - zachovať nerušenosť Hradného brala nad Zuckermandlom a realizovať iba náucný chodník vedený tesne nad oporným múrom nad Zuckermandlom ponad sektor Kúrie ku západnému koncu Floriánskej ulice a ďalej na Hrad a do historického jadra mesta.
- Podhradie – Hrad - historické jadro mesta - Dunaj
  - zachovať historický prirodzený priestorový nezastavaný predel v priestore dnešnej Staromestskej ulice nezastavaný predel medzi Hradom, Podhradím a mestom a a Staromestskú ulicu, v súčasnosti ako fyzickú a hlukovú bariéru v prepojení týchto území prekonať formou bodových bezkolíznych mimoúrovňových peších prepojení,
  - zachovať a architektonicky a výtvarne upraviť existujúce pešie prepojenie medzi Hradom, Podhradím a historickým jadrom mesta, peší prechod pod severným ramenom Nového mosta, vedúci ku schodom na Židovskej ulici,
  - vybudovať mimoúrovňové pešie prepojenie zo Židovskej ulice, od Domu dobrého pastiera ponad Staromestskú ulicu ku Dómu sv. Martina a umožniť tak smerovanie peších trás od Hradu a Mikulášskeho Podhradia nielen ku Hviezdoslavovmu námestiu ale aj ku konkatedrále a ku Panskej ulici,
  - vybudovať mimoúrovňové prepojenie lávkou z Vydrickej ulice ponad skrátene rameno mosta do parku v západnej slucke predmostia a umožniť tak smerovanie z Vydrice na Rybné námestie, prípadne cez navrhovaný objekt (OV, schody, rampa, výťah) na Nový most a cez Dunaj na petržalskú stranu.
- Podhradie – Dunaj – River park
  - vybudovať mimoúrovňové pešie prepojenie na Zuckermankli, pri východnej hranici budúceho River parku a v priestore Vodnej veže a vytvoriť tak väzbu Podhradia s nábrežnou promenádou,

- vysunutím objektov na mimoúrovňovú pešiu terasu v mieste navrhnutého mimoúrovňového pešieho prepojenia na Zuckermantli priestorovo kompozícne previazat zástavbu River parku a Zuckermantla
- Podhradie – zóna Kamenolom
  - realizovať plynulé pešie prepojenie zóny Podhradie so zónou Kamenolom ako aj väzby obslužných komunikácií.

## **E.2 ZÁSADY KOMPLEXNEJ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A URBÁNNYCH PRIESTOROV A STAVIEB V ZÓNE PODHRADIE**

- Zóna Podhradie je podľa aktualizácie ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993 v znení neskorších predpisov navrhovaná v celomestských súvislostiach ako polyfunkčná urbanistická štruktúra s prevládajúcou funkciou občianska vybavenosť, s miernou podporou funkcie bývania z dôvodu trvalého, celodenného využívania územia a jeho komplexnej revitalizácie.
- V návrhu územného plánu hlavného mesta SR Bratislava je pre územie zóny Podhradie stanovené nasledovné využitie územia:
  - pre celky Rybné námestie, Predmostie, Nábřežie a Hradné bralo: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy  
Plochy parkovej a sadovnícky upravenej zelene, plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru ( mimo Bratislavského lesoparku ) dostupné širokej verejnosti
  - pre celky Beblavého, Vydrická, Vodná Veža, Floriánska, Žižkova: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti  
Plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia.
  - pre celok Kúrie: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu  
Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany
  - pre celok Vežiaky: viacpodlažná zástavba obytného územia  
Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, vrátane zariadení s opatrovatelskou službou, bytov a zariadení pre handicapovaných občanov
- Pre územie je stanovený index podlažných plôch podľa dokumentácie v podrobnejšom stupni

Pri riadení zástavby zóny Podhradie v územných konaniach uplatňovať zásady:

- zóna Podhradie je územným, priestorovým a funkčným pokračovaním aktivít mestského centra.
- realizovať zónu Podhradie ako územné, priestorové a funkčné pokračovanie aktivít mestského centra.
- realizovať zónu Podhradie v súlade s územným plánom mesta ako polyfunkčnú mestskú štruktúru s rovnocenným uplatnením funkcií prechodného a trvalého bývania, funkcií občianskej vybavenosti a každodennej rekreácie, funkcií zelene a ostatných prírodných prvkov, spoločenských a peších komunikáčnych funkcií s uplatnením účelovo viazaných zariadení dopravy a technického vybavenia,
- podporovať lokalizáciu zariadení občianskej vybavenosti mestského až nadmestského významu,

- pri rozhodovaní o umiestnení stavieb podporovať funkcie trvalého bývania s cieľom zabezpečenia trvalého oživenia územia, celodenného aktívneho pohybu a pobytu obyvateľov v území,
- realizovať pešie mimoúrovňové prepojenia ponad mestské zberné komunikácie Nábrežie arm. generála L.Svobodu a Staromestská ulica a vytvárať plnohodnotné pešie námestia s prírodnými prvkami a s príslušným uličným mobiliárom,
- v zástavbe zóny Podhradie využívať v novej urbanisticko-architektonickej štruktúre existujúce stopy historickej zástavby a rozmanitými formami reminiscencií oživiť už neexistujúce stopy z histórie Podhradia,
- rešpektovať archeologickú lokalitu Vodná veža a zapájať ju do novej urbanistickej štruktúry ako významný solitér, klenák, v území, ktorým sa mení smerovanie urbanistických osí,
- rešpektovať skalný masív na Zuckermanšli a menší skalný výbežok na Vydrici a ako významné morfológické prvky v území ich plnohodnotne zapájať do urbanistickej štruktúry ako priestorotvorné prvky,
- rešpektovať genofondovo významné lokality flóry a fauny regionálneho biocentra Hradný vrch a plnohodnotne ich zapájať do urbanistickej štruktúry ako priestorotvorné prvky,
- využiť hradné bralo – zelenú kulisu Podhradia a zelenú podnož Bratislavského hradu – v časti nad Vydricou na rekreačno-oddychové trasy obnovením pôvodných historických peších chodníkov a schodov „ku starej vodárni“ a návrhom nových peších chodníkov,
- v maximálnej miere využiť plochy verejných a vyhradených priestorov a plochy strešných terás na realizáciu parkovo upravených plôch zelene a vodných prvkov v mestskej krajine,
- uplatniť uličnú, parkovú a strešnú zelen a zelen ulíc pri tvorbe interakčných prvkov medzi plochami regionálneho biocentra Hradný vrch a provincionálnym biokoridorom rieka Dunaj,
- vytvoriť plnohodnotných strešných terás s rekreačnou funkciou a predovšetkým
- vytvárať zaujímavú scenériu zelených striech, upravených strešných terás a parkovo upravených plôch Podhradia, zelene hradného brala a rieky Dunaj, ktorú je možné vnímať z polohy Zámockých schodov a Beblavého ulice a z nádvorí Bratislavského hradu.
- podporovať citateľnosť výrazovú, kompozicnú rozmanitosť, odlišnosť jednotlivých častí Podhradia v charaktere zástavby, v architektonickom výraze jednotlivých objektov a priestorov pri zachovaní vnútornej priestorovej a funkčnej kohézie zóny Podhradie.

### **E.3 ZÁSADY TVORBY MESTSKEJ KRAJINY**

Pri tvorbe mestskej krajiny v zóne Podhradie je potrebné uplatňovať nasledovné zásady:

- Územie Podhradia je vysoko atraktívnou zónou s intenzívnymi väzbami na Dunaj, historické jadro mesta a jeho najvýznamnejšie dominanty. Vyžaduje si citlivé kultivované návrhy urbanisticko-architektonických detailov so zmyslom pre harmóniu historického a súčasného, umelého a prírodného a akceptovanie ideovej koncepcie územia ako celku.
- Pri tvorbe lineárnych a uzlových priestorov
  - využívať typické mestotvorné urbanistické prvky – ulicu, námestie, domoradie, mestský blok, dvorové priestory
  - uplatňovať princípy mestskej zástavby – mestské domoradia a mestské bloky, a tým definovať mestské lineárne a uzlové priestory – ulice a námestia a uzavreté priestory - nádvoria a vnútroblokové priestory



- formovať verejné priestory – ulice a námestia, parky a parkovo upravené plochy, historické dvory a vnútroblokové priestory na rastlom alebo umelom teréne, vymedzené zástavbou alebo formované konfiguráciou terénu a prírodnými prvkami
- navrhovať pešie priestory terás, schodov a rámp ako mestotvorné a priestorotvorné prvky s uplatnením prvkov zelene a vody (fontány, vodné kaskády),
- navrhovať zelen ako záväznú súčasť mimoúrovňových prepojení, námestí, ulíc, schodov a rámp, plochých striech.
- umelý terén nad komunikáciami, garážami navrhovať tak, aby na ňom bolo možné vysádzať aj zelen
- stromy v uličných priestoroch a námestiach vysádzať tak, aby nezabranovali významným pohľadom a priehľadom.
- Pri formovaní výšky zástavby, profilu ulíc a námestí
  - uplatňovať v jednotlivých blokoch vyrovnanú alebo nevyrovnanú hladinu výšky zástavby, pričom vyrovnanú hladinu výšky zástavby uplatňovať predovšetkým v nábrežnej línii zástavby.
  - zachovať tradičný uličný profil s odlišením výšky vozovky a výšky chodníka všade tam, kde sú paralelne vedľa seba vedené cestné a pešie komunikácie.
  - využiť zakrivenia a bohatú členitosť terénu v zóne Podhradie na vytvorenie zaujímavých priestorových detailov a tým tiež oživiť uličný profil a charakter mestských priestorov
  - uplatňovať zvýšené prízemie s rampami, pričom vstupy do objektov a rampy umiestňovať za líniou stavebnej ciary
  - využiť rozšírený uličný priestor, ktorý vznikne zasunutím častí objektov za stavebnú ciaru na umiestnenie prvkov uličného mobiliáru, napr. zelen, fontány, lavicky a pod
  - rešpektovať priehľady na okolité významné mestské a lokálne dominanty a na plochy hradného brala
  - na pohľadovo exponovaných prieceliach architektonických objektov, v priehľadoch ulíc a námestí a pri formovaní parteru uplatňovať zvýšené nároky na výtvarno-architektonické stvárnenie objektov
  - na prepojenie uličných priestorov, vnútroblokových priestorov uplatňovať pasáže ako súčasť parteru
  - zvýšenú pozornosť venovať vstupom do objektov, ktoré sú reprezentacnou súčasťou parteru, významným architektonickým detailom,
- Pri formovaní strešnej krajiny
  - vychádzať zo zásady, že strechy sú významnými ukončujúcimi architektonickými prvkami objektov a významnými prvkami urbanistickej štruktúry v panoramatických pohľadoch, najmä z hradného areálu
  - v sektore Kúrie a Vydrice, v kontakte s historickou zástavbou ukončovať objekty šikmými strechami s tvrdou šablónovou strešnou krytinou. V ostatných sektoroch navrhovať objekty prekryté variabilnými typmi striech s kvalitným architektonicko – urbanistickým a stavebno – technickým riešením
  - v regulacných jednotkách so stanovenou sedlovou strechou neuplatňovať limit strešnej modelácie
  - neumiestňovať vikiere na sedlových strechách
  - v maximálnej možnej miere navrhovať plochy strešnej zelene, ktoré sú významnou súčasťou strešnej krajiny
  - technické prvky nesmú presahovať hrebene striech alebo najvyššiu úroveň podlaží, aby nerušili panoramatické pohľady
- Umelecké prvky a uličný mobiliár
  - prvky uličného mobiliáru, zariadenia pre reklamu, informácie a propagáciu musia zodpovedať vysokým estetickým kritériám a harmonizovať nielen s urbanistickou štruktúrou Podhradia ale aj so širším historickým a prírodným zázemím.
  - v dlažbách nebudú umiestňované reklamné alebo firemné nápisy a znacky.
  - výklady nie sú priestormi pre veľkoplošné umiestňovanie reklám.

- neumiestňovať veľkoplošné reklamy v riešenom území nad objektmi, na voľných štítových stenách, nad hrebenmi striech.
  - neumiestňovať veľkoplošné reklamy naprieč uličným profilom,
  - neumiestňovať reklamy a plagáty, ktoré by rušili významné pohľady a priehľady.
- Pamäť miesta
- pre posilnenie väzieb na historickú lokalizáciu niekdajších ulíc a námestí historického Podhradia, na konkrétne udalosti, osobnosti, na zaujímavé prvky z histórie územia lokalizovať vo verejne prístupných priestoroch artefakty (výtvarné objekty, architektonické detaily, reminiscenčné prvky)

#### **E.4 ZÁSADY OCHRANY KULTÚRNO – HISTORICKÝCH HODNÔT V ÚZEMÍ**

Z hľadiska ochrany kultúrno-historických hodnôt je potrebné vychádzať z týchto zásad:

- Podhradie je súčasťou hradného kopca, Podhradie je zelenou podnožou Hradu jedného z najvýznamnejších objektov v rámci mestskej štruktúry. Hrad predstavuje dominantu fyzickú, urbanistickú a architektonickú rovnako dominantu symbolickú z hľadiska kultúrno-spoločenských hodnôt. Zachovanie jeho siluety a vzťahov k okolitej štruktúre je rovnako dôležité ako ochrana objektu samotného.
- Podhradie je spojovací článok vo významnom vzťahu mesta a Hradu a sprostredkúva medzi nimi plynulý a bezkonfliktný prechod.
- V záujme zachovania kultúrno-historických a estetických hodnôt riešeného územia chrániť a prezentovať zachované fragmenty pôvodnej historickej zástavby Podhradia, vytvoriť štruktúru napojenú na zachovanú štruktúru historického jadra.
- Pri návrhu a realizácii nových objektov
  - rešpektovať kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu.
  - využívať princíp mestskej blokovej zástavby,
  - využívať typické mestotvorné a priestorotvorné urbanistické prvky – ulica, námestie, domoradie, mestský blok,
  - využiť svahovitý charakter terénu pre stupňovité vrstvenie zástavby, kde v zadných traktoch objektov v kontakte s hradným bralom budú uplatnené terasy so strešnými záhradami,
  - zohľadniť trasovanie historických chodníkov vo svahu hradného brala
  - prepájať priestory jednotlivých ulíc formou priechodov a pasáží.
  - uplatňovať princípy diferencovanosti navrhovaných objektov v priestorovej koncepcii a architektonickom výraze.
- V záujme kontinuity územného vývoja Podhradia a v záujme zachovania historickej stopy v území pripomínať pôvodné objekty, významné miesta a významné osobnosti, ktorých život sa nejakým spôsobom viaže ku histórii Podhradia:
  - osadzovať pamätné tabule ako pripomenutia významných miest, významných osobností, udalostí, viažucich sa ku histórii Podhradia.
  - osadzovať rozmanité formy umeleckých diel, výtvarných, sochárskych, grafických, ktoré sa viažu ku histórii Podhradia
  - využívať ako urbanistický priestorotvorný prvok a symbolický spojovací prvok fontány, rekonštruované ladové jamy, stopu poludníka Samuela Mikovíniho, hranicné mýtné kamene, zrekonštruované ústie Kempelenovho vodovodu, stopy historických schodov vo svahu nad Vydricou, areál archeologickej lokality Vodná veža a pod..
- Samostatnú kategóriu v rámci ochrany pamiatkových hodnôt predstavuje výskum a ochrana kultúrnych vrstiev pod terénom. Na základe doterajších výskumov sa v zóne Podhradie predpokladajú nálezy z doby keltského osídlenia a neskorších vývojových etáp. Je preto nevyhnutné realizovať archeologický výskum pred každým stavebným zásahom v území. Nálezy a výsledky archeologického výskumu musia byť patricne

- zaarchivované, zhodnotené a prípadne prezentované v rámci urbanisticko-architektonického riešenia Podhradia.
- Pri stanovovaní regulatívov v rámci jednotlivých regulacných jednotiek sú používané pracovné názvy ulíc:
    - Vydrická ulica,
    - Floriánska ulica,
    - Oeserova ulica alebo Oeserov rad,
    - Medzierka.

## **E.5 ZÁSADY TVORBY ZELENE, VÝZNAMNÝCH KRAJINNÝCH PRVKOV A OSTATNÝCH PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY**

V rámci spracovania RÚSES mesta Bratislavy ako aj MÚSES mestskej časti Staré Mesto boli v riešenom území alebo jeho bezprostrednom okolí vyclenené nasledujúce základné prvky kostry ÚSES (spomenuté sú len lokality, ktoré zasahujú do riešeného územia alebo sa nachádzajú v jeho bezprostrednom okolí):

Genofondovo významné lokality:

- a) flóry - Hradný vrch, Parcela pri Rybej skale, Cintorín nad PKO;
- b) fauny - Hradný vrch, Bôrik;
- c) geológie - Hradný vrch.

Ekologicky významné segmenty krajiny:

- a) Hradný vrch,
- b) Židovský cintorín.

Biocentrá a biokoridory:

- a) biocentrum miestneho významu Hradný vrch - tvorené je skalnými a teplomilnými spoločenstvami rastlín a sekundárnymi spoločenstvami záhrad;
- b) biokoridor nadregionálneho významu Dunaj - má hydrický charakter a tvorí ho rieka Dunaj so svojimi brehovými porastmi;
- c) biokoridor miestneho významu Hradný vrch - Machnác - prechádza územím záhrad v priestore medzi biocentrom Hradný vrch a Machnác.

Základ ÚSES tvoria existujúce prvky provincionálneho významu - provincionálny biokoridor v nive Dunaja (vrátane vodného toku), provincionálny biokoridor v pohorí Malých Karpát a provincionálne biocentrum Devínska Kobyla.

V podrobnejších prácach boli označené ako významnejšie lokality:

- a) Strmý svah od skalnej steny pri ulickej Strmá cesta až po najbližší skalný hrebienok vybiehajúci dopredu do tzv. skalného nosa (výskyt *Geranium rotundifolium*, *Ulmus minor* a iné).
- b) Skalná časť hradného vrchu začínajúca tzv. skalným nosom vycnievajúcim do popredia a pokračujúca až po svahy pod budovou parlamentu. Ide o územie s najväčšou koncentráciou ohrozených a vzácných druhov, vrátane druhu skalnicník gulkovitý (*Jovibarba globifera* – *locus classicus*). Fyziognómiu porastu v tejto časti určuje najmä cerešňa mahalebková (*Cerasus mahaleb* subsp. *simonkaii*). Pod samotnou budovou parlamentu boli tieto porasty zdevastované.
- c) Územie pri bývalej Floriánskej ul. na svahu ponad úsekom medzi Rybárskym cechom a Vodnou vežou. Vyskytuje sa tu najbohatšia populácia vzácného a ohrozeného druhu zárazovec purpurový (*Phelipanche purpurea*).
- d) Územie SV od Vodnej veže, kde rastie vzácný druh s osobitným režimom ochrany panevädza letná (*Calcitrapa solstitialis*).

- V rámci riešenia územia je potrebné rešpektovať všetky prvky kostry ÚSES, ktoré boli stanovené v dokumentáciách ÚSES alebo ÚPD. Tieto prvky prechádzajú zväčša v priestore od Hradného vrchu, cez Židovský cintorín a Bôrik smerom na Machnác. Prepojením na okolité biocentrá a biokoridory sa zabezpečuje ich priaznivé pôsobenie na okolité časti clovekom pozmenenej alebo narušenej krajiny.
- V sledovanom území je potrebné v plnej miere rešpektovať regionálne biocentrum Hradný vrch, tvoriace zelenú podnož hradu s výskytom vzácnej flóry a fauny vrátane skalného nosa - morfológický prvok hradného brala v časti Zuckermandel.
- V území hradného brala je potrebné zachovať vegetáciu v plnom rozsahu a v čo možno jej najprirodzenejšom stave.
- V svahovitej časti rešpektovať pod Korvínovou bránou výskyt a nároky ohrozeného druhu panevädza letná (*Calcitrapa solstitialis*) - genofundová plocha.
- Vo všetkých priestoroch výraznejšie nezatienovať svah vzhľadom na výskyt významnej teplomilnej a svetlomilnej vegetácie.
- Pre rekultiváciu a revitalizáciu územia využívať len vhodné druhy domácich, príp. introdukovaných drevín, vegetáciu nábrežnej promenády riešiť s ohľadom na skutočnosť, že je to oblasť provinciálneho biokoridoru Dunaj a zároveň táto vegetácia musí plniť aj estetické a hygienické funkcie s rešpektovaním trás líniových vedení technického vybavenia.
- Zásady úprav zelene a ostatných prírodných prvkov územného systému ekologickej stability (ÚSES) na území Podhradia:
  - rešpektovať Dunaj ako provinciálny biokoridor európskeho významu
  - doplniť pás zelene na nábrežnej promenáde a revitalizovať existujúce plochy zelene na promenáde, pričom pás zelene budovať ako etážový (trávniky, krovinatý porast, stromy) so šírkou minimálne 5-7 m, s výškou minimálne 2,5 m po celej dĺžke promenády v riešenom území s bodmi prerušenia kvôli priehľadom na Podhradie a hradné bralo
  - v páse zelene vysádzať najmä druhy *Cratageus monodyna*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Ligustrum vulgare*, *Berberis vulgaris*, *Viburnum lantana*, *Euonymus europaea*, *Euonymus verrucosa*, ktoré budú oddeľovať promenádu od rušnej nábrežnej komunikácie
- Zásady revitalizácie hradného brala:
  - zabezpečiť proti svahovej erózii
  - stabilizovať chodníky
  - vysádzať také druhy drevín, ktoré budú stabilizovať svojimi koreňmi svah a stromy typu *Lycium barbarum* ponechať ako stabilizujúce dreviny
  - odstrániť invázne druhy zelene (náletovej zelene)
  - realizovať výsadby pôvodných druhov drevín *Acer platanoides*, *Fraxinus excelsior*, *Tilia cordata*, *Cratageus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Ligustrum vulgare*, *Rosa canina*, *Coryllus avelana*, *Quercus pubescens*

**F** **REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA  
A FUNKCNÉHO VYUŽÍVANIA**

## **F.1 CELOK RYBNÉ NÁMESTIE**

Celok Rybné námestie je tvorené z dvoch mestských priestorov, v južnej časti celku sa nachádza Rybné námestie, ktorého územné vymedzenie a historická podoba sa po likvidácii starého bratislavského Podhradie a po následnej výstavbe Nového mosta výrazne zmenili. Námestie sa z juhu a západu otvorilo do silných komunikačných priestorov. Nájazdové ramená Nového mosta nahradili pôvodnú lavostrannú zástavbu a morový stĺp z roku 1713 ostal osamotený na pozadí nájazdových ramien mosta. Malé námestie v severnej časti celku predstavuje priesečník viacerých významných mestských peších trás od Rybného námestia, od Panskej ulice (od Rudnayovho námestia), od konkatedrály, od Židovskej ulice a z Hradného kopca.

Rybné námestie je peším priestorom celomestského významu v kontakte s dunajským nábrežím a Hviezdoslavovým námestím.

Priestor Rybného námestia je zo západnej strany vymedzený novým stavebným objektom V 35, ktorý uzatvárajúci priehľad z Hviezdoslavovho námestia ku Novému mostu.

Objekt V35 je navrhnutý na mieste jestvujúcich schodov a rampy vedúcej na Nový most a jeho súčasťou musí byť rampa, výťah a schody pre sprístupnenie peších a cyklistických trás na Novom moste. Výška objektu v jeho severnej časti je obmedzená tak, aby priehľad z Rybného námestia na Hrad a Žigmundovu bránu bol zachovaný.

Námestie v severnej časti celku sa novou priestorovou organizáciou, úpravou peších komunikačných plôch stane zaujímavým peším komunikačným priestorom posilneným ďalšou významnou trasou od Domu u dobrého pastiera cez nové pešie premostenie k Dómu sv. Martina.

Pešie premostenie schádza ku námestiu sústavou schodov a rämp, priestorovo a kompozícne ukončuje námestie nad Dómom a súčasne ho chráni pred hlukom zo Staromestskej ulice.

### **Základné údaje o celku Rybné námestie**

- Rozloha – 0,80 ha
- Zaradenie do sektoru – Vydrica (V)
- Vymedzenie územia
  - Celok Rybné námestie je zo severu a východu vymedzený hranicou riešeného územia, z juhu nábrežnou komunikáciou, a zo západu východnou hranou ramien Nového mosta. Celok Rybné námestie susedí s celkom Predmostie.
- Urcenie regulačných jednotiek
  - regulačné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – V35
  - regulačné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – V59, V60

### **Funkčné využitie regulačných jednotiek**

- V35 Pozemky pre objekty občianskej vybavenosti /OV/
- V59, V60 Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/

### **Priestorové usporiadanie územia**

Regulačný celok Rybné námestie tvorí vlastné Rybné námestie a Dobšinského námestie. Navrhované úpravy posilňujú jeho funkciu prepojujúceho priestoru medzi existujúcou a navrhovanou zástavbou.

V regulačnom celku je navrhnutý objekt, uzatvárajúci priehľad z Hviezdoslavovho námestia, ktoré je v súčasnosti otvorené zo západnej strany s priehľadom na teleso mosta. Objekt v sebe integruje vertikálne komunikácie spojené s peším prístupom na most.

- ❑ Severná časť celku Rybné námestie má byť funkčne a priestorovo doplnená zelenou, prvkami uličného mobiliáru a plnohodnotne zapojená do siete peších mestských priestorov.
- ❑ Objekt V35 má na úrovni prvého nadzemného podlažia prioritnú komunikáciu funkciu – vizuálne a pešie spojenie Rybného námestia so zástavkami MHD a ďalej s mestským parkom v celku Predmostie, ako aj s nadväzujúcimi peším ťahom do Vydrickej ulice. Prvé nadzemné podlažie v tejto súvislosti musí zostať otvoreným pasážovým priechodom so zastavanou časťou vo výmere do 25 % zastavanej plochy objektu. Uzatvorenými priestormi na prvom nadzemnom podlaží budú iba vstupy do vertikálnych komunikácií a minimálna občianska vybavenosť.
- ❑ Hmotové formovanie objektu musí rešpektovať zachovanie pohľadov na Hrad, hradné bralo, Žigmundovu bránu.
- ❑ Objekt V35 je navrhnutý na mieste jestvujúcich schodov a rampy vedúcej na Nový most, preto bude architektonicky riešený tak, aby rampa, výťah a schody pre sprístupnenie peších a cyklistických trás na Novom moste boli jeho stavebnou súčasťou.
- ❑ V severnom závere celku Rybné námestie, nad Dómom, je navrhnuté nové mimoúrovňové prepojenie Židovskej ulice cez Staromestskú ulicu pričom je zachovaný vjazd pohotovostných a obslužných vozidiel do priestoru pred Dómom.

### **Ochrana a využitie kultúrno-historických hodnôt**

V celku Rybné námestie sa nachádza jeden objekt uvedený v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok (ÚZPF):

- morový stĺp na Rybnom námestí
- ❑ Objekty pamiatkového záujmu – sa v celku nenachádzajú.

### **Ochrana prírody a krajiny**

- ❑ V celku Rybné námestie sa nenachádza žiadna plocha zelene a ostatných prírodných prvkov spadajúca pod legislatívnu ochranu prírody a krajiny.
- ❑ V celku Rybné námestie je zelen zastúpená v podobe parkovo upravených plôch zelene, uličných stromoradií a stromu solitéru v severnej časti malého námestia.
- ❑ Plochy zelene sú na rastlome teréne.
- ❑ Strom solitér je navrhnutý v severnom cípe Dobšinského námestia.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

- Skvalitňovať plochy existujúcej zelene, určenej na zachovanie.
- Doplniť nové plochy zelene a nové vegetačné prvky.
- Uplatniť vodu v urbanistickom interiéri.

### **Dopravná vybavenosť**

- ❑ Celok Rybné námestie je peším komunikacným priestorom.
- ❑ Dopravný prístup pre pohotovostné vozidlá, obsluhu a zásobovanie objektov je umožnený zo strany Panskej ulice a spodnej časti Hviezdoslavovho námestia.
- ❑ Stavebné ukončenie pešieho premostenia cez Staromestskú ulicu ku Dómu musí byť navrhnuté tak, aby bol naďalej umožnený vjazd pohotovostných a obslužných vozidiel do priestoru nad Dómom.

### **Technická vybavenosť**

Celok Rybné námestie je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.

- Pasážový priechod cez objekt V35 musí byť vymedzený z dôvodu rešpektovania podzemných trás vodovodných rádov 2 x DN 800.

**Regulatívy pre regulacnú jednotku V35**

- Ulicné domoradia musia splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny počet celkov v regulacnej jednotke V35 je: 3.
- Spôsob ukončenia objektov
  - zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnérskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené sú povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii strešných terás možnosť uplatnenia strešnej zelene
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: OV.
  - Funkčné celky v rámci regulacnej jednotky môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba, pričom môže vzniknúť funkčné prepojenie medzi samostatnými architektonickými celkami - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný ich diferencovaný architektonický výraz.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V35 je 152,5 m.n.m., bez uplatnenia limitu strešnej modelácie, v severnej časti V35 je 149,5 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V35 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády.

**Regulatívy pre regulacnú jednotku V59 a V60**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: DP
- Urbanisticko-architektonické stvárnenie plochy s dominantnou funkciou pešieho pohybu, plôch peších komunikácií s príslušným mobiliárom, verejne prístupnej parkovo upravenej zelene a prírodných prvkov, ako aj dizajnérske riešenie detailov uličného a parkového mobiliáru, musia splnať kritérium kvalitného oddychového prostredia a kritérium vysokej urbanisticko-architektonickej kvality, zodpovedajúcej prostrediu celomestského významu.

**Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo pozemku	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
V35	OV	935	1,00	1,00	9	0,00	0,00
V59	DP	2 842	0,00	0,00	0	0,00	0,06
V60	DP	4 298	0,00	0,00	0	0,00	0,00
<b>Celok Rybné námestie spolu</b>		<b>8 075</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene



## **F.2 CELOK PREDMOSTIE**

Vyústenie Nového mosta na pravom brehu Dunaja vytvorilo významný dopravný uzol v priestore bývalého Rybného námestia a zároveň predelilo urbanistickú štruktúru časti starej Bratislavy dopravnou trasou.

Obnovenie zástavby Vydrice a Zuckermanďla si zároveň vyžaduje zabezpečenie kvalitného a diferencovaného prepojenia s historickým jadrom mesta. Z tohto dôvodu sú vymedzené mimoúrovňové pešie prepojenia cez cestné komunikácie.

Celok Predmostie má dominantnú funkciu dopravnú s automobilovými komunikáciami, dopravnými zariadeniami a plochami pre chodcov.

V regulacnej jednotke V 61 sa zachováva autobusová zastávka MHD „Nový most“ a súčasne prestupový uzol na ostatné druhy hromadnej dopravy. V návrhu ÚPN mesta sa uvažuje s vybudovaním trasy nosného systému MHD so zastávkou v celku Predmostie.

Regulacná jednotka V 61 je nadalej potenciálnou rozvojovou plochou z hľadiska vytvorenia nových peších prepojení a nových plôch zelene medzi Hradom, Podhradím a historickým jadrom mesta.

### **Základné údaje o celku Predmostie**

- Rozloha – 2,44 ha
- Zaradenie do sektoru – Vydrica (V)
- Vymedzenie územia
  - Celok Predmostie je vymedzený z juhu nábrežnou komunikáciou, zo západu a východu vonkajšími hranami ramien Nového mosta. Zo severu je vymedzený hranicou riešeného územia. Celok Predmostie susedí z juhu so sektorom Nábřežie, zo severozápadu s celkom Vydrická a z východu s celkom Rybné námestie.
- Urcenie regulacných jednotiek
  - regulacné jednotky zastavitelné nadzemnými podlažiami – V53, V54, V55, V56
  - regulacné jednotky nezastavitelné nadzemnými podlažiami – V61, V62, V63

### **Funkčné využitie regulacných jednotiek**

- V53, V54, V55 Pozemky pre objekty občianskej vybavenosti /OV/
- V61 Pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie /DA/
- V56 Pozemky pre objekty a zariadenia technickej vybavenosti /TV/
- V62, V63 Pozemky pre plochy verejnej zelene /ZV/

### **Priestorové usporiadanie územia**

- Slucka západného ramena predmostia sa skrúti a zároveň rozšíri o jeden jazdný pruh umožňujúci obsluhu parkovacích garáží v celku Vydrická. Získané plochy je potrebné využiť pre výsadbu verejne prístupnej parkovo upravenej zelene, pričom táto nesmie pohľadovo zakrývať Vodnú vežu.
- V priestore pod Novým mostom sa budú realizovať nasledovné úpravy:
  - revitalizácia plôch existujúcej zelene a doplnenie nových plôch zelene tam, kde to priestorové a svetelné pomery dovoľujú,
  - vybudovanie nových objektov občianskej vybavenosti,
  - doplnenie priestorov mestským mobiliárom,
- Cez západné rameno predmostia Nového mosta, vybudovať ponad komunikáciu mimoúrovňové pešie prepojenie do parkovo upravenej plochy verejne prístupnej zelene v západnej slucke predmostia.
- V parkovo upravenej ploche verejne prístupnej zelene v západnej slucke predmostia je umiestnený vertikálny akcent danej lokality - vyhlídková veža v mestskom parku.

- Existujúca plocha zelene v západnej slucke predmostia sa posilní o nové vegetačné prvky, najmä po obvode plochy s cieľom minimalizovať hluk z automobilovej dopravy a doplní sa novými chodníkmi s prvkami uličného mobiliáru, prípadne s vodnými prvkami.

### **Ochrana a využitie kultúrno-historických hodnôt**

- V celku Predmostie sa nenachádza žiaden objekt uvedený v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok (ÚZPF) .
- Objekty pamiatkového záujmu – sa v celku nenachádzajú.
- Pamäť miesta – v lokalite sa nachádza maják. Jeho presná poloha sa nezachovala.

### **Ochrana prírody a krajiny**

- V celku Predmostie sa nenachádzajú žiadne prírodné prvky, ktoré by boli predmetom ochrany prírody a krajiny.

### **Zelene a ostatné prírodné prvky**

- Plochy zelene v celku Predmostie sú navrhované na rastlom teréne.
- Plochy zelene v regulacnej jednotke V 61 sú doplnené o nové plochy zelene s cieľom kultivovať komunikačný priestor pod Novým mostom.
- Plochy zelene v západnej slucke predmostia sú doplnené o novú výsadbu vegetačných prvkov s cieľom vytvoriť ochranný pás zelene po obvode parku a vnútorná plocha zelene sa má doplniť spevnenými plochami peších komunikácií.
- Vo vymedzených plochách zelene a peších komunikácií je vhodné uplatniť okrem plôch verejnej zelene ulíc a námestí tiež vodné prvky.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

- Skvalitňovať plochy existujúcej zelene a doplniť o nové plochy a vegetačné prvky
- Uplatniť vodu ako prírodný prvok v urbanistickom interiéri.
- Posilniť výsadby etážovej zelene ako ochrannej zelene pred hlukom a prachom z Nového mosta a nábrežnej komunikácie.

### **Dopravná vybavenosť**

Koncepcia a regulácia dopravy je vyjadrená vo výkrese dopravy.

- Celok Predmostie je dopravne obslužený nábrežnou komunikáciou – mestskou zbernou komunikáciou s elektrickým pásom funkčnej triedy B2, komunikáciou Staromestská – mestskou zbernou komunikáciou funkčnej triedy B 2, kategórie MZ 16,5/50, ktorá pokračuje v úrovni Nového mosta a spája Predmostie s Petržalkou.
- Komunikácia Staromestská bude v severnej časti celku Predmostie prekrytá mimoúrovňovým peším prepojením.
- V návrhu ÚPN mesta sa uvažuje s vybudovaním trasy nosného systému MHD so zastávkou v celku Predmostie, v západnej slucke predmostia.

### **Technická vybavenosť**

Celok Predmostie je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.

- V západnej slucke predmostia rešpektovať objekt TI – regulačnú stanicu plynu.

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku V 61**

- Funkčné využitie regulačnej jednotky: DA

Regulačná jednotka je dopravne obslužená nábrežnou komunikáciou – mestskou zbernou komunikáciou s elektrickým pásom funkčnej triedy B2, komunikáciou Staromestská – mestskou zbernou komunikáciou funkčnej triedy B 2, kategórie MZ 16,5/50, ktorá pokračuje v úrovni Nového mosta a spája Predmostie s Petržalkou.

Redukciou slucky západného ramena predmostia sa upravuje profil komunikácie. Získané plochy sa majú využiť pre výsadbu verejne prístupnej parkovo upravenej zelene /V 63/.

V regulacnej jednotke V 61 sa zachováva autobusová zastávka MHD „Nový most“ a súčasne prestupový uzol na ostatné druhy hromadnej dopravy.

Vzhľadom na vysokú frekvenciu dopravy sú na dvoch miestach navrhnuté mimoúrovňové pešie prepojenia vo väzbe na existujúce pešie komunikácie.

Cez západné rameno predmostia Nového mosta, v mieste vyústenia pešej komunikácie, prechádza ponad komunikáciu mimoúrovňové pešie prepojenie do parkovo upravenej plochy verejne prístupnej zelene v západnej slucke predmostia.

V severnom závere celku Rybné námestie, nad Dómom, vyúsťuje do malého námestia nové mimoúrovňové prepojenie – plateau – zo Židovskej ulice cez Staromestskú ulicu. Plateau schádza ku námestiu sústavou schodov a rámp, priestorovo a kompozícne ukončuje námestie a súčasne ho chráni pred hlukom zo Staromestskej ulice.

Stavebné ukončenie pešieho premostenia musí byť navrhnuté tak, aby bol nadalej umožnený vjazd pohotovostných a obslužných vozidiel do priestoru nad Dómom.

Pešie premostenie pri Dóme je navrhnuté ako námestie, ktoré musí byť vybavené plochami zelene, vodnými prvkami a prvkami uličného mobiliáru.

V regulacnej jednotke V 61 sa zachováva autobusová zastávka MHD „Nový most“ a súčasne prestupový uzol na ostatné druhy hromadnej dopravy.

V priestore pod Novým mostom sa majú zrealizovať nasledovné úpravy:

- revitalizácia plôch existujúcej zelene a doplnenie nových plôch zelene tam, kde to priestorové a svetelné pomery dovoľujú,
- povrchová úprava chodníkov a cestných komunikácií,
- odstránenie všetkých dočasných stánkov a dodatočných dostavieb nesúvisiacich s pôvodným projektom Nového mosta,
- vybudovanie nových objektov občianskej vybavenosti,
- doplnenie priestorov mestským mobiliárom,
- vybudovanie objektu V55 /OV/, ktorého súčasťou budú schody a rampa na Nový most.

Regulčná jednotka V 61 je potenciálnou rozvojovou plochou pre vytvorenie nových peších prepojení a nových plôch zelene medzi Hradom, Podradím a historickým jadrom mesta.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V62, V63**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: ZV
- Súčasťou plôch zelene môžu byť vodné plochy a fontány.

### **Regulatívy pre regulacné jednotky V53, V54, V55**

- Funkčné využitie regulacných jednotiek: OV.
- Ulicné domoradie musí splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacných jednotkách je: 1.
- Objekt V54 je vymedzený v parkovo upravenej ploche zelene v slucke predmostia.
- Súčasťou objektu V55 v napojení na Nový most musia byť schody, rampa, prípadne výtah pre ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Spôsob ukončenia objektov –
  - zastrešenie plochými strechami, alebo špeciálnym tvarovaním strešnej roviny s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.

- Povrchová úprava strešných rovín nesmie byť realizovaná čisto technickými prostriedkami – vylúčené sú povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov.
- Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Pri realizácii strešných terás možnosť uplatnenia strešnej zelene.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - Jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regulacnej jednotke V53 je 147,70 m.n.m. a zodpovedá súčasnej existujúcej výške zástavby, bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regulacnej jednotke V54 je 147,70 m.n.m., bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie. Súčasťou objektu môže byť kompozitná dominanta do výšky 166,5 m.n.m.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regulacnej jednotke V55 je 147,70 m.n.m., bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V56**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: TV.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V56 zodpovedá súčasnej existujúcej výške zástavby, bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie.

#### **Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
V53	OV	475	1,00	1,00	5	0,00	0,00
V54	OV	469	0,11	0,11	3	0,09	0,09
V55	OV	198	1,00	1,00	5	0,00	0,00
V56	TV	206	0,00	0,00	ZSO	0,00	0,00
V61	DA	17 451	0,00	0,00	0	0,09	0,09
V62	ZV	4 576	0,00	0,00	0	0,64	0,75
V63	ZV	1 030	0,00	0,00	0	1,00	1,00
<b>Celok Predmostie spolu</b>		<b>24 405</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0</b>	<b>0,23</b>	<b>0,25</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene

ZSO zachovať existujúci stavebný objem

### F.3 CELOK BEBLAVÉHO

Celok Beblavého je situovaný vo východnej časti zóny Podhradie. Na jeho území sa zachovala časť historického predmestia, ktoré bezprostredne susedilo s mestom v hradbách. Jeho zástavba bola čiastočne asanovaná v 60. až 80. rokoch 20. storočia.

Zástavba v celku Beblavého predstavuje ucelený urbanistický súbor pamiatkových objektov, kde je zachovaný charakter kontinuálneho mestského prostredia. Nové objekty v území sú zapojené do daného kontextu a ich regulácia zabezpečuje, aby sa zachoval existujúci charakter strešnej krajiny a aby sa neobmedzili chránené urbanistické priehľady na mestské dominanty - Dóm svätého Martina, Vodnú vežu a v priecnom smere na akcenty opevnenia Hradného vrchu a na Dunaj s Novým mostom.

Beblavého ulica stúpa od spodnej časti regulatívneho celku, od Domu o dobrého pastiera až k Žigmundovej bráne, pričom prekonáva výšku cca 20 m.

Zámocké schody sú významnou alternatívou pri pešom pohybe v území. Prepájajú – Vydrickú a Beblavého ulicu a napájajú sa na ďalšie pešie trasy Podhradia.

V rámci uvedeného celku je stanovených niekoľko regulatívnych jednotiek, ktoré sú radené okolo Beblavého ulice, na nárožnej parcele na Mikulášskej ulici a v zadných traktoch parciel za existujúcimi objektmi.

Prevládajúcimi funkciami v rámci uvedených polyfunkčných objektov budú bývanie a občianska vybavenosť /obchody, služby, verejné stravovanie, administratíva a prechodné ubytovanie s vybavenosťou pre šport a relaxáciu/. V mestskom parteri objektov, v kontakte s pešou zónou, je potrebné situovať priestory určené pre obchod, služby, verejné stravovanie a kultúru. Vyššie podlažia sú určené pre administratívne účely a byty. Jednotlivé diferencované funkcie v rámci regulatívnych jednotiek môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie diferencovaných funkcií v celom sektore.

Celok Beblavého je dopravne napojený cez miestnu obslužnú komunikáciu - Židovskú ulicu a ďalšími miestnymi obslužnými komunikáciami s prvkami upokojenia dopravy. V podzemných priestoroch architektonických celkov budú okrem technického zariadenia budov situované parkovacie garáže.

#### Základné údaje o celku Beblavého

- Rozloha – 1,81ha
- Zaradenie do sektoru – Vydrica
- Vymedzenie územia
  - Celok Beblavého je vymedzený zo západu, severu a východu hranicou riešeného územia a Staromestskou ulicou, z juhu zástavbou pod Zámockými schodami a južnou hranicou Beblavého ulice nad hradným bralom.
- Urcenie regulatívnych jednotiek
  - Regulatívne jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – V15 až V33,
  - Regulatívne jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – V49, V50, V51, V52, V57, V58

#### Funkčné využitie regulatívnych jednotiek

- V15 až V33 Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania /PB/
- V50, V51, V57 Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/
- V52 Pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie /DA/
- V58 Pozemky pre plochy verejnej zelene /ZV/

### **Priestorové usporiadanie**

Regulčný celok Beblavého tvoria prevažne existujúce stavebné objekty, pričom väčšina z nich patrí medzi pamiatkovo chránené objekty. Na parcelách bývalých historických budov bolo zrealizovaných niekoľko nových objektov na konci 20. storočia.

- Nové regulčné jednotky v celku Beblavého V 21, V22 a V33 sú koncipované z viacerých stavebných objektov. V tejto súvislosti je potrebné každú z týchto regulčných jednotiek navrhnuť a realizovať ako jeden urbanisticko-architektonický celok s vlastnými kompozičnými, typologickými a konštrukčnými princípmi, ktoré sú nadradené koncepcii jednotlivých stavebných objektov. V rámci každej regulčnej jednotky sa bude požadovať vzájomná koordinácia pri návrhu samostatných stavebných objektov.
- Objekty V21 a V22 tvoria ukončujúce prvky existujúcich domoradií a ďalšia zástavba smerom k Žigmundovej bráne nie je povolená. Dôvodom zachovania nezastavanej časti územia je ponechanie možnosti výhľadov na krajinu z priestoru verejnej komunikácie a zároveň konzervovanie pásu zelene medzi fortifikáciami hradu a novou zástavbou.
- Objekt V33 má byť na existujúcich objektoch garáží a spoločne s protilahlými domami vytvorí obytné nádvorie.
- V rámci regulčných jednotiek je možné pri navrhovaní samostatných architektonických celkov uplatniť limit strešnej modelácie prevyšujúci maximálnu výšku zástavby o výšku, ktorá je uvedená vo Výkrese priestorovej regulácie. Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulčnej jednotke na obmedzenej ploche s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
- V rámci celku Vydrická sa zachovávajú všetky existujúce komunikácie a žiadne nové sa nevytvárajú. Pozdĺžny a priečny profil týchto komunikácií určujú výškové kóty nároží jednotlivých regulčných jednotiek, ktoré definujú úroveň pešieho pohybu.
- Beblavého ulica je hlavnou komunikacnou osou celku, pričom musí mať charakter pešej zóny s obmedzeným vjazdom áut.
- Pešie premostenie ponad Staromestskú ulicu, ktoré je situované v blízkosti Domu u dobrého pastiera je významným uzlovým komunikacným prvkom, ktorý spája Staré mesto s Hradným kopcom. Zo strany od Dómu sv. Martina má byť priestor premostenia napojený na schodisko pri hradbách, ktoré doplnia novým schodiskom a výhľadovými plošinami.
- Architektonické stvárnenie stavebných objektov a dizajnérske riešenie exteriérových plôch, schodov, rámp, zábradlí, svetlíkov a prvkov mestského mobiliáru musí zodpovedať kritériám vysokej kvality.
- Priestory pešej zóny na Beblavého ulici a Zámockých schodoch budú vybavené mestským mobiliárom.

### **Ochrana kultúrno – historických hodnôt**

- V celku Beblavého sa nachádzajú objekty uvedené v zozname kultúrnych pamiatok
  - nárožný meštiansky dom, Beblavého ul. c. 2, parc. c. 639
  - radový meštiansky dom, Beblavého ul. c. 4, parc. c. 638
  - radový meštiansky dom, Beblavého ul. c. 6, parc. c. 636
  - radový meštiansky dom, Beblavého ul. c. 8, parc. c. 632
  - radový meštiansky dom, Beblavého ul. c. 10, parc. c. 631
  - radový meštiansky dom, Beblavého ul. c. 12, parc. c. 629
  - radový meštiansky dom, Beblavého ul. c. 14, parc. c. 628
  - nárožný meštiansky dom, Beblavého ul. c. 1, parc. c. 589
  - radový meštiansky dom, Beblavého ul. c. 5, parc. c. 603
  - radový meštiansky dom, Beblavého ul. c. 7, parc. c. 604
- Chránené priehľady a pripomenutie dôležitých historických prvkov v území
  - Beblavého ulica (bývalá Petofiho ulica) – priehľad na Dóm sv. Martina a Zámocké schody – priehľady na fasády a nárožia historických objektov

- Pri rekultivácii hradného brala upravovať plochy zelene a využívať druhy vegetačných prvkov tak, aby v budúcnosti neboli zelenou zatienené pohľady na nábrežie a Dunaj z Beblavého ulice a od Žigmundovej brány
- Zámocké schody je potrebné riešiť ako chránený priestor vrátane okolitých priestorov – je to vzácny priestorový útvar – predmet dobových obrazov a rytín.

### **Ochrana prírody a krajiny**

V celku Beblavého sa nenachádza žiadna plocha zelene ani ostatné prírodné prvky spadajúce pod legislatívnu ochranu prírody a krajiny.

### **Zelen a ostatné prírodné prvky**

- V celku Beblavého sa nachádza park pod východnými hradbami hradného areálu (V58). V parku je nutné v niektorých častiach urobiť pestovateľské opatrenia jestvujúcej zelene a doplniť prvky mestského mobiliáru.
- Lineárne mestské priestory je potrebné podľa priestorových možností doplniť zelenou.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

Je potrebné rešpektovať plochy zachovanej existujúcej zelene a navrhnuť ďalší rozvoj plôch existujúcej aj novej zelene.

### **Dopravná vybavenosť**

Koncepcia a regulácia dopravy je vyjadrená vo výkrese dopravy.

- Celok Beblavého je dopravne obslužený miestnou obslužnou komunikáciou Židovská ulica funkčnej triedy C3 a miestnymi obslužnými komunikáciami s prvkami upokozenia dopravy.
- Parkovanie v rámci lokality je zabezpečené v suterénnych parkovacích garážach v rámci zastavaných regulačných jednotiek s použitím autovýtahu a prípadne pozdĺž komunikácií (Židovská ulica).

### **Technická infraštruktúra**

Celok Beblavého je napojený na siete technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.

### **Asanácie**

Na území celku Beblavého nie sú navrhované žiadne asanácie stavebných objektov.

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku V21**

- Ulicné domoradia musia splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulačnej jednotke V21 je: 3. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie musí byť realizované šikmými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - terénne terasy a oporné múry v priamom kontakte s Hradným bralom majú obsahovať zelen so sadovníckou úpravou určenou pre pohľad z hradných terás.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť

umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci V21 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V21 je 169,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 173,1 m.n.m. s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 169,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V21 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V22**

- Ulicné domoradia musia spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulacnej jednotke V22 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie musí byť realizované šikmými strechami s architektonickou a dizajnérskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - terénne terasy a oporné múry v priamom kontakte s Hradným bralom majú obsahovať zelen so sadovníckou úpravou určenou pre pohľad z hradných terás.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie



jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci V22 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.

- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V22 je po výšku rímsy susedného objektu V23, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 177,2 m.n.m. s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu rímsy susedného objektu.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V21 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V31**

- Ulicné domoradia musia splňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulacnej jednotke V31 je: 1.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie musí byť realizované šikmými strechami s architektonickou a dizajnérskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - terénne terasy a oporné múry v priamom kontakte s Hradným bralom majú obsahovať zelen so sadovníckou úpravou určenou pre pohľad z hradných terás.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.

- Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V31 je po výšku rímsy susedného objektu V30, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
- Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 172,0 m.n.m. s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
- Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu rímsy susedného objektu V30.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V31 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku V33**

- Ulicné domoradia musia splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulačnej jednotke V33 je: 4. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie musí byť realizované šikmými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - terénne terasy a oporné múry v priamom kontakte s Hradným bralom majú obsahovať zelen so sadovníckou úpravou určenou pre pohľad z hradných terás.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci V33 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulačnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V33 je 172,2 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 177,2 m.n.m. s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:

- V rámci jednotky V33 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacné jednotky V15 až V20, V23 až V30, V32**

- Ulicné domoradia musia spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Pri rekonštrukcii a prestavbe uvedených regulacných jednotiek je potrebné rešpektovať existujúce clenenie na samostatné stavebné objekty.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie šikmými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - terénne terasy a oporné múry v priamom kontakte s Hradným bralom majú obsahovať zelen so sadovníckou úpravou určenou pre pohľad z hradných terás.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacných jednotiek: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /stavebnom objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotkách je po súčasnú výšku rímsy na každej dotknutej regulacnej jednotke, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje upraviť existujúcu strechu pod dohľadom pamiatkového úradu len po súčasnú výšku bez ďalšieho navýšenia objektu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu rímsy každého dotknutého objektu.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V50, V51, V52, V57**

- Funkčné využitie regulacných jednotiek: V50, V51, V57: DP, V52:DA
- Celok Beblavého je dopravne obslužený miestnou obslužnou komunikáciou Židovská ulica funkčnej triedy C3 a miestnymi obslužnými komunikáciami s prvkami upokojujúcej dopravy.
- Parkovanie v rámci lokality je zabezpečené v suterénnych parkovacích garážach v rámci zastavaných regulacných jednotiek s použitím autovýtahu a prípadne pozdĺž komunikácií (Židovská ulica).

- Beblavého ulica /V51/ má charakter pešej zóny s obmedzeným vjazdom vozidiel – je to komunikácia obsluhujúca podzemné garáže a zásobovanie občianskej vybavenosti.
- Zámocké schody /V57/ sú pešou komunikáciou, ktorá nesmie byť obmedzená, ani zúžená žiadnymi stavebnými prvkami. Priestor schodov bude vybavený prvkami mestského mobiliáru.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V58**

- Funkčné využitie regulacných jednotiek: ZV.
- V58 - park pod východnými hradbami hradného areálu - v niektorých je nutné castiach urobiť pestovateľské opatrenia jestvujúcej zelene a doplniť prvky mestského mobiliáru.
- Lineárne mestské priestory je potrebné podľa priestorových možností doplniť zelenou. Nová výsadba v kontakte s Beblavého a Zámockými schodmi smerom k Žigmundovej bráne nesmie obmedziť chránené výhľady na mesto.

### **Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
V15	PB	311	0,00	1,00	ZSO	0,00	0,00
V16	PB	772	0,00	0,71	ZSO	0,00	0,09
V17	PB	158	0,00	1,00	ZSO	0,00	0,00
V18	PB	173	0,00	0,60	ZSO	0,00	0,12
V19	PB	248	0,00	0,81	ZSO	0,00	0,06
V20	PB	174	0,00	0,86	ZSO	0,00	0,04
V21	PB	396	1,00	1,00	10	0,00	0,00
V22	PB	274	1,00	1,00	10	0,00	0,00
V23	PB	119	0,00	0,64	ZSO	0,00	0,11
V24	PB	219	0,00	0,69	ZSO	0,00	0,09
V25	PB	167	0,00	0,79	ZSO	0,00	0,06
V26	PB	276	0,00	0,82	ZSO	0,00	0,05
V27	PB	200	0,00	0,62	ZSO	0,00	0,11
V28	PB	198	0,00	0,60	ZSO	0,00	0,12
V29	PB	333	0,00	0,73	ZSO	0,00	0,08
V30	PB	276	0,00	0,89	ZSO	0,00	0,03
V31	PB	80	1,00	1,00	11	0,00	0,00
V32	PB	919	0,00	0,69	ZSO	0,00	0,08
V33	PB	928	0,56	0,56	5	0,00	0,13
V50	DP	269	0,00	0,00	0	0,20	0,20
V51	DP	1 060	0,00	0,00	0	0,00	0,00
V52	DA	1 177	0,00	0,00	0	0,00	0,00
V57	DP	223	0,00	0,00	0	0,00	0,00
V58	ZV	9 185	0,00	0,00	0	0,79	0,79
<b>Celok Beblavého spolu</b>		<b>18 135</b>	<b>0,07</b>	<b>0,26</b>	<b>1</b>	<b>0,40</b>	<b>0,43</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene

ZSO zachovať existujúci stavebný objem

## **F.4 CELOK VYDRICKÁ**

Celok Vydrická je situovaný vo východnej časti zóny Podhradie. Na jeho území sa v minulosti rozkladala časť historického predmestia, ktoré bezprostredne susedilo s mestom v hradbách. Jeho zástavba bola asanovaná v 60. rokoch 20. storočia.

Nová Vydrická štvrť je koncipovaná ako súčasť kontinuálneho mestského prostredia navrhnutého na Podhradí, pričom Vydrická ulica je v tomto území zásadným komunikacným a kompozičným prvkom. Je chrbticou novej mestskej štvrte, spájajúcou Staré mesto s Podhradím a s ďalším územím na nábeží. Ulica je v západnej časti navrhnutá v pôvodnej trase zaniknutej Vydrickej ulice, pokiaľ to umožňuje dnešný priestorový kontext. Ďalej, v kontakte s Novým mostom, ktorý zásadne narušil kontinuitu prostredia, Vydrická ulica pokračuje smerom k historickému jadrú v novej trase, ktorá umožňuje vytvorenie domoradií po oboch stranách ulice. Vo svojej podobe zakrivenej stúpajúcej ulice bude jej priestor poskytovať v horizonte pešieho pohybu stále sa meniaci priestorový scenériu. Ulica je trasovaná a formovaná s cieľom vytvoriť kvalitné súdobé prostredie – nie náhradu, alebo napodobeninu zaniknutej historickej štruktúry. Nová ulica je vymedzená so zámernými urbanistickými priehľadmi na mestské dominanty - Dóm svätého Martina, Vodnú vežu a v priecnom smere na akcenty opevnenia Hradného vrchu a na Dunaj s Novým mostom.

Paralelne s Vydrickou ulicou je trasovaný druhý komunikacný priestor v podobe vnútroblokovej pasáže, ktorý bude potrebné zachovať v rámci návrhu objektov primknutých k hradnému bralu. Táto pešia trasa bude významnou alternatívou pri pohybe v území spájajúcou námestie pri Vodnej veži s malým námestím pri skalnom výbežku. Táto pešia trasa prirodzene pokračuje smerom na západ v podobe Floriánskej ulice a smerom na východ v podobe viacerých peších trás: smerom na Židovskú ulicu /priamym pokračovaním/, na Kapitulskú ulicu /peším premostením ponad Staromestskú/ a na Benkovo námestie /popod teleso Nového mosta/.

Tretí komunikacný priestor /zjazdový chodník/ je trasovaný takisto paralelne s Vydrickou ulicou na severnej strane celku Vydrická. Je prechádzkovou trasou, z ktorej je potrebné zachovať výhľady na Dunaj a na zelen Hradného brala. Chodník má zároveň parametre, ktoré umožňujú v prípade potreby prejazd závažných vozidiel.

Vo východnej časti Vydrickej ulice je umiestnené proporčne drobné námestie, ktoré prirodzene vzniká v kontakte s prírodným útvarom skalného výbežku. Z námestia vychádzajú viaceré pešie trasy a je miestom, ktoré poskytuje urbanistické priehľady.

V rámci celku Vydrická je stanovených niekoľko regulacných jednotiek, ktoré sú tvorené samostatnými architektonickými celkami – polyfunkčnými domami - radenými okolo jednotlivých ulíc. Objekty na južnej strane celku budú zároveň významnou súčasťou mestskej veduty.

Prevládajúcimi funkciami v rámci uvedených polyfunkčných objektov budú bývanie a občianska vybavenosť /obchody, služby, verejné stravovanie, administratíva a prechodné ubytovanie s vybavenosťou pre šport a relaxáciu/. V mestskom parteri objektov, v kontakte s pešou zónou, je potrebné situovať priestory určené pre obchod, služby, verejné stravovanie a kultúru. Vyššie podlažia sú určené pre administratívne účely a byty. Jednotlivé diferencované funkcie v rámci regulacných jednotiek môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie diferencovaných funkcií v celom sektore.

Dopravné napojenie celku Vydrická je zabezpečené z nábrežia cez Žižkovu ulicu a z predmestia cez podzemnú časť Vydrickej ulice. V podzemných priestoroch architektonických celkov budú okrem technického zariadenia budov situované parkovacie garáže.

**Základné údaje o celku Vydrická**

- Rozloha celku Vydrická: 1,43 ha
- Vymedzenie územia
  - Regulacný celok Vydrická je vymedzený na južnej strane nábrežnou komunikáciou /sektor Nábrežie/, ďalej je hranica územia trasovaná popri východných prieceliach objektov sektoru Floriánska, potom je celok vymedzený južným úpäťím hradného kopca /sektor Hradné bralo/ a na východnej strane je hranicou Staromestská ulica.
- Urcenie regulacných jednotiek
  - Regulacné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – V5 až V14, V21, V34, V60
  - Regulacné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – V43 až V49

**Funkčné využitie regulacných jednotiek**

- V5, V8, V11, V13, V14 Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania /PB/
- V7, V10, V12 Pozemky pre polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti /PV/
- V34 Pozemky pre objekty občianskej vybavenosti /OV/
- V43, V44, V46, V47 Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/
- V45, V48, V49 Pozemky pre plochy vyhradenej zelene /ZO/

**Priestorové usporiadanie územia**

Regulacný celok Vydrická je rozdelený na niekoľko regulacných jednotiek, ktoré vo svojej lineárnej forme tvoria mestskú uličnú zástavbu so spojitými domoradiami a priecnymi priechodmi. Vo svahovitom teréne je vytvorený systém verejných komunikačných priestorov sledujúcich vrstevnice Hradného kopca.

- Regulacné jednotky v celku Vydrická musia byť koncipované z viacerých stavebných objektov. V tejto súvislosti je potrebné každú regulacnú jednotku navrhnuť a realizovať ako jeden urbanisticko-architektonický celok s vlastnými kompozícnymi, typologickými a konštrukčnými princípmi, ktoré sú nadradené koncepcii jednotlivých stavebných objektov. V rámci každej regulacnej jednotky sa bude požadovať vzájomná koordinácia pri návrhu samostatných stavebných objektov.
- Regulacné jednotky V5 a V8 tvoria jeden urbanisticko-architektonický súbor objektov, ktorý je potrebné navrhnuť, posudzovať a realizovať ako jeden celok so spoločnými kompozícnymi, typologickými a konštrukčnými princípmi. Takýto postup je nevyhnutný z hľadiska požiadaviek na vytvorenie súvisiacich podzemných priestorov a krytej pešej pasáže v rámci týchto jednotiek. Uplatnenie tohto postupu je nevyhnutné aj v súvislosti s návrhom a posúdením uplatnenia limitu strešnej modelácie a lokálnych prepojení jednotlivých podlaží uvedených regulacných jednotiek v priestore nad pešou pasážou.
- V rámci regulacných jednotiek je možné pri navrhovaní samostatných architektonických celkov uplatniť limit strešnej modelácie prevyšujúci maximálnu výšku zástavby o jedno až dve podlažia. Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche o maximálne 6,5 m s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
- V rámci celku Vydrická sú zaregulované nasledovné nadzemné komunikácie: pešia trasa na južnej hranici regulacného celku, Vydrická ulica vo vnútri regulacného celku, pešia pasáž v regulacných jednotkách V5, V8 a zjazdový chodník na rozhraní celkov Vydrická a Hradné bralo. Pozdĺžny a priecny profil týchto komunikácií určujú výškové kóty nároží jednotlivých regulacných jednotiek, ktoré definujú úroveň pešieho pohybu.
- Vydrická ulica je hlavnou komunikačnou osou celku. Je nevyhnutné uplatniť v nej výškovú segregáciu pešieho pohybu a automobilovej dopravy.
- Vydrická ulica stúpa od spodnej časti námestia pri Vodnej veži smerom k Židovskej ulici, pričom prepája pešiu zónu na Žižkovej ulici s pešou zónou Starého mesta. Vydrická prekonáva výšku z úrovne 139,5 m. n. m. na úroveň 149,0 m. n. m..

- Na úrovni pešieho pohybu /súčasného terénu: cca 139,5 m. n. m./ a ďalej pod úrovnou pešieho pohybu /v časti Vydricej/ je trasovaná dopravná komunikácia, ktorá je pokračovaním Žižkovej ulice obsluhujúcej podzemné garáže a zásobovanie občianskej vybavenosti. Zabezpečuje aj dopravné prepojenie s celkom Vodná veža.
- Vjazd a výjazd z podzemných garáží v rámci celku Vydrická musí byť situovaný pod peším chodníkom zo strany predmostia.
- Pešie premostenie ponad prístupovú rampu Nového mosta je prvkom, ktorý spája celok Vydrická s ostrovom zelene /mestským parkom/ medzi cestnými komunikáciami, pričom pešia trasa pokračuje ďalej do Starého mesta popod Nový most. Jedným z cieľov pešieho premostenia je vertikálny akcent danej lokality - výhľadová veža v mestskom parku, ktorá tu pripomína polohu bývalého majáka.
- Architektonické stvárnenie stavebných objektov a dizajnérske riešenie exteriérových plôch, schodov, rámp, zábradlí, svetlíkov a prvkov mestského mobiliáru musí zodpovedať kritériám vysokej kvality.
- Priestor pešej zóny na Vydricej ulici a zelen pri skalnom výbežku budú vybavené mestským mobiliárom.

### **Ochrana kultúrno-historických hodnôt**

V rámci celku Vydrická sa nenachádzajú žiadne objekty zapísané v zozname kultúrnych pamiatok.

- Nové objekty budú navrhnuté tak, aby boli zachované vstupy do podzemných existujúcich objektov a rovnako aj chránené prechody a priehľady na Hradný kopec.
- Nové objekty v rámci zastavaných regulacných jednotiek budú navrhnuté tak, aby boli zachované a využité relikty historických pivníc, ktoré sú vybudované v skalnom brale.
- V rámci nových regulacných jednotiek je zástavba regulovaná v pôdorysných celkoch a vo výškovom zónovaní tak, aby bola rešpektovaná mierka historických objektov v priľahlých celkoch Beblavého a Vodná veža.
- Je potrebné zachovať predpísanú hladinu zástavby, ktorá je dôležitá z hľadiska vytvorenia harmonického prostredia integrujúceho historické pamiatky a súdobú architektúru Podhradia. Pri diaľkových pohľadoch z Hviezdoslavovho námestia, z nábrežnej promenády, resp z druhého brehu Dunaja sú pri dodržaní uvedenej hladiny zástavby zachované výhľady na masív zelene na Hradnom kopci, ktorý prirodzene oddeľuje zástavbu Podhradia od systému fortifikácií a Hradného paláca.

### **Ochrana prírody a krajiny**

- Zo severnej strany celok Vydrická tesne susedí s lokalitou Hradného brala, ktorá je klasifikovaná ako miesto s výskytom niekoľkých chránených rastlín. Zástavba je v tejto časti regulovaná tak, aby nenarušila existujúcu situáciu a neobmedzila rast a rozvoj prítomnej chránenej vegetácie.
- Skalný výbežok vo východnej časti celku v kontakte s Vydrickou ulicou je určený na zachovanie. Zachová sa tým autentická vegetácia rastúca na tomto prírodnom útvere, ako aj chránený priehľad na zelený masív Hradného kopca.

### **Zelen a ostatné prírodné prvky**

- V rámci celku Vydrická je zelen zastúpená v podobe prírodnej zelene vo svahu - v kontakte so zachovaným skalným útvarom na malom námestí pri Vydricej ulici.
- Verejnú zelen a vodné prvky v území je potrebné umiestniť v rámci predpolia objektov zo strany nábrežia a v priestore pešej zóny na Vydricej.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

- Je potrebné udržiavať a rozvíjať plochy existujúcej zelene a výstavbou neohroziť chránené druhy rastlín na Hradnom kopci.

### **Dopravná vybavenosť**

- Celok Vydrická je dopravne obslužený nábrežnou komunikáciou - mestskou zbernou komunikáciou s elektrickým pásom funkčnej triedy B2 /cez celok Floriánska/ a mestskou obslužnou komunikáciou C3, ktorá je napojená na nábrežnú komunikáciu.
- Celok Vydrická má segregovanú dopravnú a pešiu komunikáciu na dvoch úrovniach v priestore medzi jednotkami V5 a V8, pričom dopravná komunikácia je situovaná pod úrovňou pešieho poybu s dopravným napojením na úrovni 140 m. n. m. v rámci jednotky V10. Samotná Vydrická ulica má charakter zjazdnej pešej zóny.
- Parkovanie v rámci lokality je zabezpečené v suterénnych parkovacích garážach prístupných z dopravnej trasy situovanej pod úrovňou pešej zóny s niekoľkými vjazdmi do samostatných ucelených častí garáží. Vjazd a výjazd pre uvedenú dopravnú trasu je v rámci regulačnej jednotky V10 zo strany Predmostia v blízkosti západnej mostnej rampy, ako aj cez celok Floriánska pri Rybárskom cechu.

### **Technická infraštruktúra**

- Celok Vydrická je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.

### **Asanácie**

- Na území celku Vydrická budú realizované asanácie oporných múrov vo východnom svahovitom teréne, kde sa prebuduje konfigurácia terénu v zmysle regulácie.

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku V5**

- Ulicné domoradia musia spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulačnej jednotke V5 je: 3. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - architektonické celky v priamom kontakte s Hradným bralom na severnej hrane zástavby budú zastrešené plochou strechou so sadovnícky upravenou strešnou zelenou určenou pre pohľad z hradných terás.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci V5 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulačnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.



- Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V5 je 160,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
- Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 166,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
- Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 150,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V5 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenej stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku V7**

- Ulicné domoradia musia spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulačnej jednotke V7 je: 3. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov
  - zastrešenie šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulačnej jednotky: PV. Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V7 je 156,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 162,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.

- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V7 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V8**

- Ulicné domoradia musia splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulacnej jednotke V8 je: 3. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov
  - zastrešenie šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - architektonické celky v priamom kontakte s Hradným bralom na severnej hrane zástavby budú zastrešené plochou strechou so sadovnícky upravenou strešnou zelenou určenou pre pohľad z hradných terás
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci V8 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V8 je 160,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 166,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého ulicného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 150,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V8 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

**Regulatívy pre regulacnú jednotku V10**

- Ulicné domoradia musia splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulacnej jednotke V10 je: 3. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov
  - zastrešenie šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - architektonické celky v priamom kontakte s Hradným bralom na severnej hrane zástavby budú zastrešené plochou strechou so sadovnícky upravenou strešnou zelenou určenou pre pohľad z hradných terás
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PV. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V10 je 156,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 162,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V10 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

**Regulatívy pre regulacnú jednotku V11**

- Ulicné domoradia musia splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulacnej jednotke V11 je: 3. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.

- architektonické celky v priamom kontakte s Hradným bralom na severnej hrane zástavby budú zastrešené plochou strechou so sadovnícky upravenou strešnou zelenou určenou pre pohľad z hradných terás
- pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
- strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V11 je 160,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 166,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 160,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V11 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V12**

- Ulicné domoradia musia spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulacnej jednotke V12 je: 1. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov
  - zastrešenie šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - architektonické celky v priamom kontakte s Hradným bralom na severnej hrane zástavby budú zastrešené plochou strechou so sadovnícky upravenou strešnou zelenou určenou pre pohľad z hradných terás
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PV. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V12 je 156,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 162,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V12 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V13**

- Ulicné domoradia musia spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulacnej jednotke V13 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov
  - zastrešenie šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci V13 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.

- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V13 rovná sa výške rímsy susedného objektu V14, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne po výšku hrebena susedného domu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výšku rímsy susedného objektu V14.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V13 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

#### **Regulatívy pre regulačnú jednotku V14**

- Ulicné domoradia musia splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Pri rekonštrukcii a prestavbe uvedených regulačných jednotiek je potrebné rešpektovať existujúce clenenie na samostatné stavebné objekty.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie šikmými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulačných jednotiek: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /stavebnom objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulačnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotkách je po súčasnú výšku rímsy, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje upraviť existujúcu strechu pod dohľadom pamiatkového úradu len po súčasnú výšku bez ďalšieho navýšenia objektu.

- Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržat minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého ulicného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu rímsy každého dotknutého objektu.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V34**

- Ulicné domoradia musia splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulacnej jednotke V34 je: 1. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov
  - zastrešenie šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: OV. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V34 je 156,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 162,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržat minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého ulicného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V34 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V43, V44, V46, V47**

- Funkčné využitie regulacných jednotiek: DP.
- V rámci celku Vydrická sú zaregulované nasledovné nadzemné komunikácie: pešia trasa na južnej hranici regulacného celku, Vydrická ulica vo vnútri regulacného celku, pešia pasáž v regulacných jednotkách V5, V8 a zjazdový chodník na rozhraní celkov Vydricka a Hradné bralo. Pozdĺžny a priečny profil týchto komunikácií určujú výškové kóty nároží jednotlivých regulacných jednotiek, ktoré definujú úroveň pešieho pohybu.
- Vydrická ulica je hlavnou komunikacnou osou celku a je v nej uplatnená výšková segregácia pešieho pohybu a automobilovej dopravy.

- Vydrická ulica stúpa od spodnej časti námestia pri Vodnej veži smerom k Židovskej ulici, pričom prepája pešiu zónu na Žižkovej ulici s pešou zónou Starého mesta. Vydrická prekonáva výšku z úrovne 139,5 m. n. m. na úroveň 149,0 m. n. m..
- Na úrovni pešieho pohybu /súčasného terénu: cca 139,5 m. n. m./ a ďalej pod úroveň pešieho pohybu /v časti Vydrickej/ je situované pokračovanie Žižkovej ulice vo forme dopravnej komunikácie obsluhujúcej podzemné garáže a zásobovanie občianskej vybavenosti. Zabezpečuje aj dopravné prepojenie s celkom Vodná veža.
- Vjazd a výjazd z podzemných garáží v rámci celku Vydrická je situovaný pod peším chodníkom zo strany predmostia.
- Pešie premostenie ponad komunikáciu vedúcou z Nového mosta na nábrežie je prvkom, ktorý spája celok Vydrická s ostrovom zelene /mestským parkom/ medzi cestnými komunikáciami, pričom pešia trasa pokračuje ďalej do Starého mesta. Jedným z cieľov pešieho premostenia je vertikálny akcent danej lokality - výhľadková veža v mestskom parku, ktorá tu pripomína polohu bývalého majáka.
- Exteriérové schody, rampy, zábradlia, svetlíky, mobilné kvetináče a prvky mestského mobiliáru sú významnými prvkami, ktoré svojim architektonickým a dizajnerským riešením, musia splňať kritériá vysokej kvality.
- Priestor pešej zóny na Vydrickej ulici a zelen pri skalnom výbežku budú vybavené mestským mobiliárom.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V45, V48, V49**

- Funkčné využitie regulacných jednotiek: ZO.
- Skalný výbežok vo východnej časti celku v kontakte s Vydrickou ulicou je určený na zachovanie. Zachová sa tým autentická vegetácia rastúca na tomto prírodnom útvere, ako aj chránený priehľad na zelený masív Hradného kopca.
- Verejnú zelen a vodné prvky v území je potrebné umiestniť v rámci predpolia objektov zo strany nábrežia a v priestore pešej zóny na Vydrickej.
- Pešie premostenie ponad komunikáciu - rampu vedúcou z Nového mosta na nábrežie je prvkom, ktorý spája celok Vydrická s ostrovom zelene /mestským parkom/ medzi cestnými komunikáciami, pričom pešia trasa pokračuje ďalej do Starého mesta. Jedným z cieľov pešieho premostenia je vertikálny akcent danej lokality - výhľadková veža v mestskom parku, ktorá tu pripomína polohu bývalého majáka.
- Priestor pešej zóny na Vydrickej ulici a zelen pri skalnom výbežku budú vybavené mestským mobiliárom.



**Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
V5	PB	2 654	1,00	0,79	15	0,00	0,00
V7	PV	2 187	1,00	0,49	10	0,00	0,00
V8	PB	1 513	1,00	0,78	15	0,00	0,00
V10	PV	1 879	1,00	0,31	7	0,00	0,00
V11	PB	1 021	1,00	0,88	11	0,00	0,00
V12	PV	733	1,00	0,35	5	0,00	0,00
V13	PB	428	0,80	0,80	12	0,00	0,00
V14	PB	136	0,00	1,00	ZSO	0,00	0,00
V34	OV	220	1,00	1,00	17	0,00	0,00
V43	DP	956	0,00	0,00	0	0,00	0,00
V44	DP	686	0,00	0,00	0	0,00	0,20
V45	ZO	577	0,00	0,00	0	0,80	0,80
V46	DP	213	0,00	0,00	0	0,00	0,13
V47	DP	943	0,00	0,00	0	0,03	0,04
V48	ZO	60	0,00	0,00	0	1,00	1,00
V49	ZO	135	0,00	0,00	0	1,00	1,00
<b>Celok Vydrická spolu</b>		<b>14 341</b>	<b>0,74</b>	<b>0,47</b>	<b>8</b>	<b>0,05</b>	<b>0,06</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene

ZSO zachovať existujúci stavebný objem

## **F.5 CELOK VODNÁ VEŽA**

Celok Vodná veža sa nachádza v ťažiskovej polohe zóny Podhradie, kde sa stretávajú niekoľko významných peších trás. Na jeho území sa v minulosti rozkladala časť najstaršieho osídlenia v tejto lokalite – podhradská osada. Objekty v kontakte s vodnou vežou tvorili súčasť historického podhradja, pričom lemovali cestu k niekdajšiemu dunajskému brodu. Štvrť bola asanovaná v 60. rokoch 20. storočia, kedy boli objavené relikty Vodnej veže.

Nová zástavba v tomto celku je navrhnutá ako súčasť kontinuálneho mestského prostredia. Ústredným priestorom územia je Námestie pri Vodnej veži, ktorého priestorovým ťažiskom je samotná archeologická lokalita viditeľná z vyšších úrovní a terás námestia.

Na námestí sa stretávajú a križujú viaceré významné pešie komunikácie:

Prvá z nich je pokračovaním Vydrickej ulice, prechádza popred archeologickú lokalitu a ďalej stúpa na zvýšenú úroveň, kde sa vetví - buď smerom do Žižkovej ulice, alebo po pešom premostení na nábrežnú promenádu.

Druhá pešia komunikácia prechádza po zvýšenej úrovni námestia, nadväzuje na vnútroblokovú pasáž v celku Vydrická a pokračuje smerom na západ v podobe Floriánskej ulice.

Tretí komunikčný priestor /zjazdový chodník/ je trasovaný na severnej strane celku Vodná veža. Je prechádzkovou trasou, z ktorej sú možné výhľady na Dunaj a na zelen Hradného brala. Chodník má zároveň parametre, ktoré umožňujú v prípade potreby prejazd motorových vozidiel. Z tejto trasy pokračujú ďalšie chodníky smerom k Žigmundovej, alebo Leopoldovej bráne Bratislavského hradu.

V rámci celku Vodná veža je stanovených niekoľko regulačných jednotiek, ktoré sú tvorené samostatnými architektonickými celkami. Objekty na južnej strane celku budú zároveň významnou súčasťou mestskej veduty.

Prevládajúcimi funkciami v rámci uvedených polyfunkčných objektov budú bývanie a občianska vybavenosť /obchody, služby, verejné stravovanie, administratíva a prechodné ubytovanie s vybavenosťou pre šport a relaxáciu/. V mestskom parteri objektov, v kontakte s pešou zónou, je potrebné situovať priestory určené pre obchod, služby, verejné stravovanie a kultúru. Vyššie podlažia sú určené pre administratívne účely a byty. Jednotlivé diferencované funkcie v rámci regulačných jednotiek môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie diferencovaných funkcií v celom sektore.

Dopravné napojenie celku Vodná veža je zabezpečené z nábrežia cez Žižkovu ulicu a z predmostia cez podzemnú časť Vydrickej ulice. V podzemných priestoroch architektonických celkov budú okrem technického zariadenia budov situované parkovacie garáže.

### **Základné údaje o celku Vodná veža**

- Rozloha – 0,72 ha
- Zaradenie do sektoru – Vydrica (V)
- Vymedzenie územia
  - Celok Vodná veža je vymedzený na južnej strane nábrežnou komunikáciou /sektor Nábrežie/, potom je hranica územia trasovaná popri východných hranách objektov celku Floriánska, ďalej je celok vymedzený južným úpäťím hradného kopca /sektor Hradné bralo/ a na východnej strane je územie vymedzené hranami regulačných jednotiek celku Vydrická.

- Urcenie regulačných jednotiek
  - Regulačné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – V4
  - Regulačné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – V41, V42

### **Funkčné využitie regulačných jednotiek**

- V4 Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania /PB/
- V9 Pozemky archeologického náleziska /AL/
- V41 Pozemky pre objekty občianskej vybavenosti /OV/
- V40, V42 Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/

### **Priestorové usporiadanie územia**

Na území uvedeného regulačného celku sa nachádza archeologická lokalita Vodná veža a niekoľko regulačných jednotiek vymedzujúcich novú zástavbu.

- Regulačná jednotka V4 musí byť realizovaná z viacerých stavebných objektov. V tejto súvislosti je potrebné regulačnú jednotku navrhnuť a realizovať ako jeden urbanisticko-architektonický celok s vlastnými kompozičnými, typologickými a konštrukčnými princípmi, ktoré sú nadradené koncepcii jednotlivých stavebných objektov. V rámci každej regulačnej jednotky sa bude požadovať vzájomná koordinácia pri návrhu samostatných stavebných objektov.
- V rámci regulačnej jednotky V4 je možné pri navrhovaní samostatných architektonických celkov uplatniť limit strešnej modelácie prevyšujúci maximálnu výšku zástavby o jedno až dve podlažia. Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche o maximálne 6,5 m s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
- Regulačnú jednotku N6, ktorá presahuje do V41 je potrebné navrhnuť dispozične a konštrukčne tak, aby bola zabezpečená ochrana a sprístupnenie vodovodných vedení 2x DN 800 na južnej strane územia.
- V rámci celku Vodná veža sú zaregulované nasledovné komunikácie: pešia trasa na južnej hranici regulačného celku, Žižkova ulica a zjazdový chodník na rozhraní celkov Vodná veža a Hradné bralo. Pozdĺžny a priečny profil týchto komunikácií určujú výškové kóty nároží jednotlivých regulačných jednotiek, ktoré definujú úroveň pešieho pohybu.
- Žižkova ulica je hlavnou komunikacnou osou celku a je v nej uplatnená výšková segregácia pešieho pohybu a automobilovej dopravy.
- Peší prístup na námestie pri Vodnej veži je zo strany Žižkovej ulice zabezpečený chodníkom stúpajúcim v podobe pešej rampy, ktorá je trasovaná od parcíka pri kúriách smerom na vyvýšené námestie a tvorí kontinuálne prepojenie pešej zóny na Vydrickej a Žižkovej ulici. Stúpajúci chodník vyrovnáva výšky medzi úrovňou cca 139,5 m. n. m. a úrovňou 146,6 m. n. m. na pešom premostení.
- Na úrovni súčasnej Žižkovej ulice na kóte cca 139,5 m. n. m./ a ďalej pod úrovňou pešieho pohybu pri Vodnej veži je trasovaná dopravná komunikácia, ktorá je pokračovaním Žižkovej ulice obsluhujúca podzemné garáže a zásobovanie občianskej vybavenosti. Komunikácia zabezpečuje aj dopravné prepojenie s celkom Vodná veža a Vydrická.
- Vjazd a výjazd z podzemných garáží v rámci celku Vodná veža je situovaný pod úrovňou pešieho pohybu v regulačnej jednotke V2 a V4.
- Pešie premostenie N6 ponad nábrežnú komunikáciu je prepojené s objektom V1. Premostenie je významným spojovacím prvkom medzi nábrežnou promenádou a pešou zónou na Žižkovej a Floriánskej. Premostenie svojou plochou prekryje a bude eliminovať nepriaznivé pôsobenie hluku na objekty navrhnuté na nábreží. Jeho plošina je navrhnutá ako vyhliadková a pobytová terasa s prvkami zelene a mestského mobiliáru.
- Priestory pešej zóny a námestia pri Vodnej veži budú vybavené mestským mobiliárom.

### **Ochrana kultúrno-historických hodnôt**

- V rámci regulačného celku sa nachádza objekt samotnej Vodnej veže zapísaný v zozname kultúrnych pamiatok. Rekonštrukcia, dostavba, respektíve čiastočné prekrytie Vodnej veže je možná iba v zmysle výskumu a metodického materiálu Krajského pamiatkového úradu. Je žiadúce naplnenie areálu Vodnej veže reálnymi funkciami, ktoré ju zapoja do života mestskej štvrte.
- Zastavané regulačné jednotky musia byť navrhnuté tak, aby boli zachované vstupy do podzemných objektov /pivnice zachované v skalnom masíve, ladové jamy a iné objekty/ a zároveň aby boli rešpektované chránené priehľady a prechody na Hradný kopec.
- Nové objekty v rámci zastavaných jednotiek budú dispozícne a konštrukčne navrhnuté tak, aby boli zachované a využité relikty historických pivníc, ktoré sú vybudované v skalnom brale.
- V rámci nových regulačných jednotiek je zástavba regulovaná v pôdorysných celkoch a vo výškovom zónovaní tak, aby bola rešpektovaná miera historických objektov v priľahlých celkoch Floriánska, Hradné bralo a Vydrická.
- Je potrebné zachovať predpísanú hladinu zástavby, ktorá je dôležitá z hľadiska vytvorenia harmonického prostredia integrujúceho historické pamiatky a súdobú architektúru Podhradia. Pri diaľkových pohľadoch z nábrežnej promenády, resp z druhého brehu Dunaja sú pri dodržaní uvedenej hladiny zástavby zachované výhľady na masív zelene na Hradnom kopci, ktorý prirodzene oddeľuje zástavbu Podhradia od systému fortifikácií a Hradného paláca.

### **Ochrana prírody a krajiny**

- Zo severnej strany celok Vodná veža tesne susedí s lokalitou Hradného brala, ktorá je klasifikovaná ako miesto s výskytom niekoľkých chránených rastlín. Zástavba je v tejto časti regulovaná tak, aby nenarušila existujúcu situáciu a neobmedzila rast a rozvoj prítomnej chránenej vegetácie.
- Skalné pivnice – ladové jamy s časťou prírodného rastlého terénu vo svahu nad Vodnou vežou sú určené na zachovanie. Zachová sa tým autentická vegetácia rastúca na tomto prírodnom útvaru, ako aj chránený priehľad na zelený masív Hradného kopca.

### **Zelen a ostatné prírodné prvky**

- V severnej časti regulačného celku je zelen zastúpená v podobe prírodnej zelene vo svahu - v kontakte so zachovanými ladovými jamami.
- Verejnú zelen a vodné prvky v území je potrebné umiestniť v areáli Vodnej veže a čiastočne v jej okolí.
- Lokalitou pre situovanie verejnej zelene a vodných prvkov je námestie pri Vodnej veži a jeho pokračovanie v podobe pešieho premostenia nad nábrežnou komunikáciou.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

- Je potrebné udržiavať a rozvíjať plochy existujúcej zelene a výstavbou neohroziť chránené druhy rastlín na Hradnom kopci.

### **Dopravná vybavenosť**

- Celok Vodnej veže je dopravne obslužený nábrežnou komunikáciou - mestskou zbernou komunikáciou s elektrickým pásom funkčnej triedy B2 /cez regulačný celok Floriánska/ a mestskou obslužnou komunikáciou C3, ktorá je napojená na nábrežnú komunikáciu pri Rybárskom cechu. Uvedená komunikácia pokračuje ďalej do celku Vydrická, kde je napojená na cestný systém pri západnom ramene mosta na úrovni 140,0 m. n. m..
- Celok Vodná veža má segregovanú dopravnú a pešiu komunikáciu na dvoch úrovniach v priestore námestia – medzi celkom Floriánska a objektom Vodnej veže a

ďalej medzi regulačnou jednotkou V4 a Vodnou vežou. Princíp segregácie je rovnako uplatnený aj pri pešom premostení ponad nábrežnú komunikáciu.

- Parkovanie v rámci regulačného celku je zabezpečené v suterénnych parkovacích garážach prístupných z dopravnej trasy situovanej pod úrovňou námestia s vjazdom do podzemnej parkovacej garáže.

### **Technická infraštruktúra**

- Celok Vodná veža je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.

### **Asanácie**

- Na území celku Vodná veža nebudú realizované asanácie žiadnych stavebných objektov.

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku V4**

- Ulicné domoradia musia splňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulačnej jednotke V4 je: 3. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - architektonické celky v priamom kontakte s Hradným bralom na severnej hrane zástavby budú zastrešené plochou strechou so sadovnícky upravenou strešnou zelenou určenou pre pohľad z hradných terás.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci V4 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulačnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V4 je 160,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 166,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

- Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 160,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky V4 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V9**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: AL
- Objekt samotnej Vodnej veže zapísaný v zozname kultúrnych pamiatok.
- Rekonštrukcia, dostavba, respektíve čiastčné prekrytie Vodnej veže je možná iba v zmysle výskumu a metodického materiálu Krajského pamiatkového úradu

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V41**

- Stavebný objekt N6 je súčasťou pešieho premostenia ponad nábrežnú komunikáciu a svojim premostením presahuje do regulacnej jednotky V 41 – námestie pri Vodnej veži. Minimálny počet samostatných celkov – stavebných objektov v regulacnej jednotke N6 je: 1.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie objektu plochou strechou s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave pešieho premostenia je potrebné počítať s využitím sadovníckych úprav
  - pri povrchovej úprave zvýšenej úrovne pešieho pohybu na námestí je potrebné počítať s využitím sadovníckych úprav
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: OV.
  - V rámci V 41 bude pod úrovňou pešieho pohybu situovaná občianska vybavenosť – verejné stravovanie, obchod, kultúra, ktorá bude mať priamy kontakt s okolitou parkovou zelenou archeologickej lokality.
  - V rámci N6 bude na úrovni a pešieho premostenia situovaná občianska vybavenosť – verejné stravovanie, obchod, kultúra, ktorá bude mať priamy kontakt s námestím a na druhej strane s promenádou na nábreží. Objekt môže byť v rámci premostenia formovaný tak, že jeho časť bude situovaná na úrovni promenády – vertikálna komunikácia, občianska vybavenosť – kaviaren.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke N6 je 150,9 m.n.m.
  - Limit strešnej modelácie v regulacnej jednotke N6 nepripúšťa zvýšenie objektu nad maximálnu výšku zástavby.
  - Zástavba v regul. jednotke V41 nesmie vystúpiť nad úroveň pešieho pohybu.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky N6 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

**Regulatívy pre regulacnú jednotku V40, V42**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: DP
- Urbanisticko-architektonické stvárnenie plochy s dominantnou funkciou pešieho pohybu, plôch peších komunikácií s príslušným mobiliárom, verejne prístupnej parkovo upravenej zelene a prírodných prvkov, ako aj dizajnérske riešenie detailov ulicného a parkového mobiliáru, musia spĺňať kritérium kvalitného oddychového prostredia a kritérium vysokej urbanisticko-architektonickej kvality, zodpovedajúcej prostrediu celomestského významu.

**Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
V4	PB	769	1,00	1,00	17	0,00	0,00
V9	AL	2 175	0,00	0,00	0	0,23	0,40
V40	DP	839	0,00	0,00	0	0,00	0,00
V41	OV	2 141	0,00	0,00	0	0,00	0,00
V42	DP	1 278	0,00	0,00	0	0,07	0,07
<b>Celok Vodná veža spolu</b>		<b>7 202</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>2</b>	<b>0,08</b>	<b>0,13</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene

## **F.6 CELOK FLORIÁNSKA**

Územie celku Floriánska sa nachádza v centrálnej časti zóny Podhradie. V tejto lokalite sa v minulosti rozkladala časť historického predmestia, ktoré bolo asanované v 60. rokoch 20. storočia.

Nová zástavba na tomto území je koncipovaná ako súčasť kontinuálneho mestského prostredia navrhnutého na Podhradí. Zásadným komunikačným a kompozičným prvkom je v tomto území Žižkova ulica, ktorá na západnej strane pokračuje do územia kúrií a na východnej strane nadväzuje na Vydrickú ulicu. Nová zástavba je regulovaná s cieľom vytvoriť kvalitné súdobé prostredie – nie náhradu, alebo napodobeninu zaniknutej historickej štruktúry.

V stúpajúcom teréne je paralelne so Žižkovou trasovaná Floriánska ulica, ktorá je situovaná na vyššej vrstevnici. Táto pešia trasa bude významnou alternatívou pri pohybe v území spájajúcou námestie pri Vodnej veži s malým parkom pri kúriách. Tu nadväzuje na pešie trasy v podobe terénnych schodov schádzajúcich na Žižkovu ulicu, alebo vo forme chodníka v rámci verejnej zelene Hradného kopca.

Tretí komunikačný priestor, zjazdový chodník, je trasovaný takisto paralelne so Žižkovou ulicou na severnej strane celku Floriánska. Je prechádzkovou trasou, z ktorej sú možné výhľady na Dunaj a na zelen hradného brala. Chodník má zároveň parametre, ktoré umožňujú v prípade potreby prejazd motorových vozidiel.

V priestore medzi nábrežnou cestou a Žižkovou sa nachádza existujúca zelen, ktorá bude zrekultivovaná a doplnená parkovou výsadbou. Zelen v západnej časti územia tvorí prírodný predel medzi existujúcou zástavbou historických kúrií a novou zástavbou. Časť tejto zelenej plochy bude rovnako zrekultivovaná a sadovnícky upravená.

V rámci celku Floriánska je stanovených niekoľko regulačných jednotiek, ktoré sú tvorené samostatnými architektonickými celkami – polyfunkčnými domami - radenými okolo jednotlivých ulíc. Objekty na južnej strane celku budú zároveň významnou súčasťou mestskej veduty.

Prevládajúcimi funkciami v rámci uvedených polyfunkčných objektov budú bývanie a občianska vybavenosť /obchody, služby, verejné stravovanie, administratíva a prechodné ubytovanie s vybavenosťou pre šport a relaxáciu/. V mestskom parteri objektov, v kontakte s pešou zónou, je potrebné situovať priestory určené pre obchod, služby, verejné stravovanie a kultúru. Vyššie podlažia sú určené pre administratívne účely a byty. Jednotlivé diferencované funkcie v rámci regulačných jednotiek môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie diferencovaných funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách.

Dopravné napojenie celku Floriánska na nábrežnú komunikáciu je zabezpečené svetelne riadenou križovatkou cez Žižkovu ulicu, pričom druhý možný vjazd a výjazd je zabezpečený cez podzemnú časť Vydrickej ulice z predmestia. V podzemných priestoroch regulačných celkov budú okrem technického zariadenia budov situované parkovacie garáže.

### **Základné údaje o celku Floriánska**

- Rozloha celku Floriánska – 1,12ha
- Zaradenie do sektoru – Vydrica (V)
- Vymedzenie územia



- Celok Floriánska je vymedzený na južnej strane nábrežnou komunikáciou /sektor Nábrežie/, potom je hranica územia trasovaná popri východných objektoch sektoru Kúrie, ďalej je celok vymedzený južným úpäťím hradného kopca /sektor Hradné bralo/ a na východnej strane tvorí hranicu námestie pri Vodnej veži.
- Urcenie regulačných jednotiek
  - Regulačné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – V1, V2, V3, V6
  - Regulačné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – V36 až V39

### **Funkčné využitie regulačných jednotiek**

- V1, V2 Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania /PB/
- V3 Pozemky pre polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti /PV/
- V6 Pozemky pre objekty občianskej vybavenosti /OV/
- V36 Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/
- V37 Pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie /DA/
- V38 Pozemky pre plochy verejnej zelene /ZV/
- V39 Pozemky pre plochy vyhradenej zelene /ZO/

### **Priestorové usporiadanie územia**

Regulačný celok Floriánska pozostáva z nových stavebných objektov. Na jeho území sa nezachováva žiaden pôvodný objekt. Nové objekty vo svojej lineárnej forme tvoria mestskú uličnú zástavbu. Vo svahovitom teréne je stanovený systém ulíc sledujúcich vrstevnice. Vytvorené sú tak regulačné stavebné čiary ulíc radených rovnobežne s nábrežím a Hradným kopcom.

- Regulačné jednotky V1, V2, V3 a V6 tvoria jeden urbanisticko-architektonický súbor objektov, ktorý je potrebné navrhnuť, posudzovať a realizovať ako jeden celok so spoločnými kompozícnymi, typologickými a konštrukčnými princípmi. Takýto postup je nevyhnutný z hľadiska požiadaviek na vytvorenie súvisiacich podzemných priestorov v rámci týchto jednotiek. Uplatnenie tohto postupu je nevyhnutné aj v súvislosti s návrhom a posúdením uplatnenia limitu strešnej modelácie a lokálneho prepojenia podlaží v priestore pod úrovňou pešieho premostenia nad Žižkovou ulicou.
- Regulačné jednotky V1 a V2 sú koncipované z viacerých stavebných objektov. V tejto súvislosti je potrebné každú regulačnú jednotku navrhnuť a realizovať ako jeden urbanisticko-architektonický celok s vlastnými kompozícnymi, typologickými a konštrukčnými princípmi, ktoré sú nadradené koncepcii jednotlivých stavebných objektov. V rámci každej regulačnej jednotky sa bude požadovať vzájomná koordinácia pri návrhu samostatných stavebných objektov.
- V rámci regulačných jednotiek je možné pri navrhovaní samostatných architektonických celkov uplatniť limit strešnej modelácie prevyšujúci maximálnu výšku zástavby o jedno až dve podlažia. Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche o maximálne 6,5 m s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
- Regulačnú jednotku V3 je potrebné navrhnuť dispozične a konštrukčne tak, aby bola zabezpečená ochrana a sprístupnenie vodovodných vedení 2x DN 800 na južnej strane územia.
- V rámci celku Floriánska sú zaregulované nasledovné nadzemné komunikácie: pešia trasa na južnej hranici regulačného celku, Žižkova ulica, Floriánska ulica a zjazdový chodník na rozhraní celkov Floriánska a Hradné bralo. Pozdĺžny a priečny profil týchto komunikácií určujú výškové kóty nároží jednotlivých regulačných jednotiek, ktoré definujú úroveň pešieho pohybu.
- Žižkova ulica je hlavnou komunikacnou osou celku a je v nej uplatnená výšková segregácia pešieho pohybu a automobilovej dopravy.
- Žižkova ulica má na severnej strane chodník stúpajúci v podobe pešej rampy, ktorá je trasovaná od parcíka pri kúriách smerom na vyvýšené námestie pri Vodnej veži a tvorí kontinuálne prepojenie pešej zóny na Vydrickej a Žižkovej ulici. Stúpajúci

chodník vyrovnáva výšky medzi úrovňou cca 139,5 m. n. m. a úrovňou 146,6 m. n. m. na pešom premostení.

- Na úrovni súčasnej Žižkovej ulice na kóte cca 139,5 m. n. m./ a ďalej pod úrovňou pešieho pohybu pri Vodnej veži je trasovaná dopravná komunikácia, ktorá je pokračovaním Žižkovej ulice obsluhujúca podzemné garáže a zásobovanie občianskej vybavenosti. Komunikácia zabezpečuje aj dopravné prepojenie s celkom Vodná veža a Vydrická.
- Vjazd a výjazd z podzemných garáží v rámci celku Floriánska je situovaný pod úrovňou pešieho pohybu v regulacnej jednotke V2.
- Pešie premostenie ponad nábrežnú komunikáciu je prepojené s objektom V1. Premostenie je významným spojovacím prvkom medzi nábrežnou promenádou a pešou zónou na Žižkovej a Floriánskej. Premostenie svojou plochou prekryje a bude eliminovať nepriaznivé pôsobenie hluku na objekty navrhnuté na nábreží. Jeho plošina je navrhnutá ako vyhladková a pobytová terasa s prvkami zelene a mestského mobiliáru.
- Exteriérové schody, rampy, zábradlia, svetlíky, mobilné kvetináče a prvky mestského mobiliáru sú významnými prvkami, ktoré svojim architektonickým a dizajnským riešením, ako aj materiálou bázou musia splňať kritériá vysokej kvality zodpovedajúce prostrediu celomestského významu.
- Priestory pešej zóny na Žižkovej ulici, Floriánskej ulici a parkovo upravené priestory budú vybavené mestským mobiliárom.

### **Ochrana kultúrno-historických hodnôt**

V rámci celku Floriánska sa nenachádzajú žiadne objekty zapísané v zozname kultúrnych pamiatok.

- Objekt pamiatkového záujmu – ústie Kempelenovho vodovodu
- Pamäť miesta:
  - Floriánska ulica, Oeserova ulica – odporúčanie prijať pôvodné mená ulíc
  - hranicné kamene medzi bývalými osadami Vydrica a Zuckermandel
  - vodársky objekt pod Leopoldovou bránouPôvodné názvy a historické prvky je potrebné zvážiť a vypracovať libreto ich prezentácie v území verbálnou, alebo neverbálnou formou /architektonický článok, výtvarné dielo/.
- Nové objekty v rámci regulacných jednotiek V1 a V2 musia byť navrhnuté tak, aby medzi enklávou historickej architektúry a novou zástavbou bola ponechaná jestvujúca zelen, ktorú je potrebné zachovať a skultivovať.
- V rámci jednotiek V1 a V2 musí byť zástavba v primeranom výškovom zónovaní, ktoré rešpektuje mierku historických objektov v prilehlom sektore Kúrie. Dodržanie predpísanej hladiny zástavby je dôležité z hľadiska vytvorenia harmonického prostredia integrujúceho historické pamiatky a súdobú architektúru.
- Archeologický výskum bude realizovaný podľa pokynov Krajského pamiatkového úradu. Všetky archeologické nálezy v celku Floriánska je potrebné zachovať, archivovať a vo vybraných prípadoch prezentovať.

### **Ochrana prírody a krajiny**

V celku Floriánska sa nenachádzajú žiadne prírodné prvky, ktoré by boli predmetom ochrany prírody a krajiny.

Zo severnej strany celok Floriánska tesne susedí s lokalitou Hradného brala, ktorá je klasifikovaná ako miesto s výskytom niekoľkých vzácnych, ohrozených a chránených rastlín. Zástavba je v tejto časti navrhnutá tak, aby nenarušila existujúcu situáciu a neobmedzila rast a rozvoj prítomnej vegetácie.

### **Zelen a ostatné prírodné prvky**

V rámci celku Floriánska je zelen zastúpená v podobe dvoch enkláv:

- parcík v kontakte s nábřežím
- prírodnej zelene vo svahu smerom k Oeserovej ulici.

Parkovo upravená plocha pri Rybárskom cechu má založený pás ochrannej zelene popri komunikácii s vegetačnými prvkami – skupinou stromov s krovinatým podrastom, ktorý je potrebné rozvíjať. V mieste dotyku so Žižkovou ulicou sa bude realizovať vodný prvok – fontána.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

V celku Floriánska je potrebné rešpektovanie a rozvíjanie zachovaných plôch existujúcej zelene.

### **Dopravná vybavenosť**

Koncepcia a regulácia dopravy je vyjadrená vo výkrese dopravy.

- Celok Floriánska je dopravne obslužený nábřežnou komunikáciou - miestnou zbernou komunikáciou s elektrickým pásom funkčnej triedy B2 a miestnou obslužnou komunikáciou C3, ktorá je napojená na nábřežnú komunikáciu.
- Parkovanie v rámci lokality je zabezpečené v suterénnych parkovacích garážach prístupných z podzemnej trasy Žižkovej ulice niekoľkými vjazdmi do samostatných ucelených častí garáží.
- Dopravný prístup k vodovodným vedeniam 2x DN 800 bude zabezpečený ustúpenými dvoma nadzemnými podlažiami na šírku požadovanú správcom siete.

### **Technická infraštruktúra**

Celok Floriánska je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným v koordinacnom výkrese technickej infraštruktúry.

### **Asanácie**

Na území celku Floriánska sú navrhnuté asanácie nasledujúcich stavebných objektov: individuálne garáže a unimobunky. V rámci výstavby objektov bude potrebné vykonať búracie práce povrchových vrstiev cesty a chodníkov a nahradiť ich novými povrchovými úpravami vhodnými do prostredia zjazdovej pešej zóny.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V1**

- Ulicné domoradia musia splňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny počet celkov v regulacnej jednotke V1 je: 4. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - jednotlivé objekty budú zastrešené šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca. Povrchová úprava strešných rovín nesmie byť realizovaná čisto technickými prostriedkami
  - architektonické celky v rámci V1 v priamom kontakte s hradným bralom na severnej hrane zástavby budú zastrešené plochou strechou so sadovnícky upravenou strešnou zelenou určenou na pohľad z hradných terás
  - vylúčené sú povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii strešných terás možnosť uplatnenia strešnej zelene
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách.
- Stanovenie stavebných ciar: jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regulacnej jednotke V1 je 164,1 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 168,3 m.n.m. s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,6 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie: V rámci jednotky V1 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V2**

- Ulicné domoradia musia spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny počet celkov v regulacnej jednotke V2 je: 4. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - jednotlivé objekty budú zastrešené šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - vylúčené sú povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii strešných terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami v rámci V2 môže vzniknúť funkčné previazanie - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný ich diferencovaný architektonický výraz.
- Stanovenie stavebných ciar: jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.

- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V2 je 159,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
  - Maximálna povolená výška zástavby v architektonickom celku na Žižkovej ulici je 156,0 m.n.m., zo severnej a východnej strany je 159,0 m.n.m.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke z jej južnej a západnej strany maximálne do výšky 162,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu a z jej severnej a východnej strany maximálne do výšky 165,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:

V rámci jednotky V2 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku V 3**

- Ulicné domoradia musia spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny počet celkov v regulačnej jednotke V3 je: 2.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - jednotlivé objekty budú zastrešené šikmými, alebo plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - vylúčené sú povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii strešných terás možnosť uplatnenia strešnej zelene
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulačnej jednotky: PV. Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách.
- Stanovenie stavebných ciar: jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V3 je 156,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 162,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

- Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého ulicného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:  
V rámci jednotky V3 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím časti fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V6**

- Ulicné domoradia musia splňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny počet celkov v regulacnej jednotke V6 je: 1.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - objekt bude zastrešený šikmou, alebo plochou strechou s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - architektonické celky v priamom kontakte s Hradným bralom na severnej hrane zástavby budú zastrešené plochou strechou so sadovnícky upravenou strešnou zelenou určenou pre pohľad z hradných terás
  - vylúčené sú povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii strešných terás možnosť uplatnenia strešnej zelene
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: OV. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. V objekte je možné situovať funkciu spodnej stanice šikmého výtahu spájajúceho Floriánsku s hradným areálom.
- Stanovenie stavebných ciar: jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V6 je 156,5 m.n.m.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 163,0 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje výšku 156,5 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:  
V rámci jednotky V6 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonického celku vysunutím, alebo zasunutím časti fasády do Floriánskej ulice. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V36 a V37**

- V rámci celku Floriánska sú zaregulované nasledovné nadzemné komunikácie: V 37 Žižkova ulica, Floriánska ulica (funkčné využitie DA) a V36 - zjazdový chodník (funkčné využitie DP) na rozhraní celkov Floriánska a Hradné bralo v priestore bývalej Oeserovej ulice. Pozdĺžny a priečny profil týchto komunikácií určujú výškové kóty nároží jednotlivých regulacných jednotiek, ktoré definujú úroveň pešieho pohybu.

- Žižkova ulica je hlavnou komunikacnou osou celku a je v nej uplatnená výšková segregácia pešieho pohybu a automobilovej dopravy.
- Žižkova ulica má na severnej strane chodník stúpajúci v podobe pešej rampy, ktorá je trasovaná od parcíka pri kúriách smerom na vyvýšené námestie pri Vodnej veži a tvorí kontinuálne prepojenie pešej zóny na Vydrickej a Žižkovej ulici. Stúpajúci chodník vyrovnáva výšky medzi úrovňou cca 139,5 m. n. m. a úrovňou 146,6 m. n. m. na pešom premostení.
- Na úrovni súčasnej Žižkovej ulice na kóte cca 139,5 m. n. m./ a ďalej pod úrovňou pešieho pohybu pri Vodnej veži je trasovaná dopravná komunikácia, ktorá je pokračovaním Žižkovej ulice obsluhujúca podzemné garáže a zásobovanie občianskej vybavenosti. Komunikácia zabezpečuje aj dopravné prepojenie s celkom Vodná veža a Vydrická.
- Vjazd a výjazd z podzemných garáží v celku Floriánska je situovaný pod úrovňou pešieho pohybu v rámci regulacnej jednotky V2.
- Pešie premostenie Žižkovej ulice v rámci jednotky V3, V 41 je prepojené s premostením ponad nábrežnú komunikáciu /N6/. Premostenie je významným spojovacím prvkom medzi nábrežnou promenádou a pešou zónou na Žižkovej a Floriánskej. Premostenie svojou plochou prekryje a bude eliminovať nepriaznivé pôsobenie hluku na objekty navrhnuté na nábreží. Jeho plošina je navrhnutá ako vyhladková a pobytová terasa s prvkami zelene a mestského mobiliáru.
- Exteriérové schody, rampy, zábradlia, svetlíky, mobilné kvetináče a prvky mestského mobiliáru sú významnými prvkami, ktoré svojim architektonickým a dizajnerským riešením, ako aj materiálou bázou musia splňať kritériá vysokej kvality zodpovedajúce prostrediu celomestského významu.
- Priestory pešej zóny na Žižkovej ulici, Floriánskej ulici a parkovo upravené priestory budú vybavené mestským mobiliárom.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku V38 a V39**

- Funkčné využitie regulacných jednotiek V38: ZV a V39: ZO.
- V regulacnej jednotke V38 je potrebné spracovať dendrologický prieskum a návrh výsadby. Z tohto návrhu bude vychádzať rekultivácia jestvujúcej vzrastlej zelene a doplnenie plochy hodnotnými drevinami vrátane nízkej zelene a trávnik. Plocha zelene v tejto regulacnej jednotke bude verejne prístupná.
- V regulacnej jednotke V39 je potrebné spracovať dendrologický prieskum a návrh výsadby. Z tohto návrhu bude vychádzať rekultivácia jestvujúcej vzrastlej zelene a doplnenie plochy hodnotnými drevinami vrátane nízkej zelene a trávnik. Plocha zelene v rámci tejto regulacnej jednotky bude s obmedzeným prístupom verejnosti.
- Parkovo upravené priestory budú vybavené mestským mobiliárom a vodnými prvkami:
  - Komponenty mestského mobiliáru sú významnými prvkami, ktoré svojim architektonickým a dizajnerským riešením musia splňať kritériá vysokej kvality.
  - V jednotke V38 v kontakte so Žižkovou ulicou sa bude realizovať fontána.

**Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
V1	PB	1 951	1,00	1,00	15	0,00	0,00
V2	PB	4 444	1,00	0,55	13	0,00	0,00
V3	PV	1 830	0,35	0,43	8	0,00	0,00
V6	OV	176	1,00	1,00	13	0,00	0,00
V36	DP	829	0,00	0,00	0	0,00	0,00
V37	DA	625	0,00	0,00	0	0,07	0,07
V38	ZV	792	0,00	0,00	0	0,85	0,85
V39	ZO	506	0,00	0,00	0	1,00	1,00
<b>Celok Floriánska spolu</b>		<b>11 153</b>	<b>0,65</b>	<b>0,48</b>	<b>4</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene



## **F.7 CELOK KÚRIE**

Celok Kúrie je jedinou časťou so zachovanou pôvodnou zástavbou historického Podhradia na nábreží. Historická zástavba kúrií predstavuje priestor prevládajúci časti Vydrice a Zuckermandel. Zachované objekty sú doplnené novými objektami s merítkom dotvárajúcim toto prostredie a zároveň umožňujúcim vytvorenie celistvej štruktúry celej zóny.

Nové objekty K3, K12 rešpektujú pôvodnú parceláciu a výšku zástavby.

Žižkova ulica v úseku Kúrie plní funkciu pešej zóny. Rad objektov južne od Žižkovej ulice tvoria dva solitérne objekty a kompaktný rad troch objektov. Kostol si zachová historický dvor so záhradou.

Predelom medzi Zuckermandlom a kúriami severne od Žižkovej ulice je objekt K12, ktorý tesne susedí s Brämmerovou kúriou a tvarovaním šikmej strechy hmotovo ukončuje severný rad kúrií. Objekt K 12 je navrhnutý na parcele, na ktorej v súčasnosti stojí objekt energocentra. Pokým nedôjde ku asanácii objektu energocentra, stúpajúca priecna ulica medzi objektmi Z 5 a K 12 bude mať minimálnu šírku umožňujúcu prejazd pohotovostných vozidiel. Po vybudovaní objektu K 12, ktorý nahradí architektonicky nevhodnú budovu energocentra, získa priecna ulica parametre 12 m širokej ulice s priehľadom na zelen hradného brala.

Predelmi medzi sektormi Kúrie a Vydrice z východnej strany sú dve parkovo upravené plochy zelene na rastlom teréne. Z južnej strany ide o rekultivovanú plochu bývalého parcíka na pôvodnom Jeseninovom nábreží a zo severu ide o upravenú plochu zelene s odrastenými stromami na svahu pod Floriánskou ulicou.

Celok Kúrie s pešou zónou a funkčným využitím objektov s dominantnou orientáciou na občiansku vybavenosť - kultúra a verejné stravovanie - predstavuje relatívne ustálenú, pokojnú časť Podhradia.

### **Základné údaje o celku Kúrie**

- Rozloha – 1,08 ha
- Zaradenie do sektoru – Kúrie (K)
- Vymedzenie územia
  - Celok Kúrie je vymedzený z juhu nábrežnou komunikáciou, zo západu navrhovanou ulickou západne od objektu K1 („Čierny medved“) a súčasne východnou hranou navrhovaného objektu Z4 na Zuckermandli, západnou hranou navrhovaného objektu K 12 (ukončujúceho objektu kúrií), ďalej južnou hranou úpätia hradného brala nad zadnými dvormi kúrií, z východnej strany západnou hranou navrhovaného objektu V 2 v sektore Vydrice a východnou hranou objektu Rybársky cech.
  - Sektor Kúrie susedí z východnej strany so sektorom Zuckermandel, zo severnej strany so sektorom Hradné bralo, z východnej strany so sektorom Vydrice a z južnej strany so sektorom Nábrežie.
- Urcenie regulačných jednotiek
  - regulačné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – K1 až K5, K7 až K12
  - regulačné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – K6, K13

### **Funkčné využitie regulačných jednotiek**

- K1 až K5, K7 až K12 Pozemky pre polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti /PV/
- K6, K13 Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/

### **Priestorové usporiadanie územia**

- Existujúce historické objekty kúrií, navrhované objekty a rím.-katolícky kostol Najsvätejšej Trojice tvoria relatívne kompaktnú hmotovo - priestorovú štruktúru.

- Kompozíciu osou sektoru je Žižkova ulica, mestská pešia trasa, nadväzujúca na mestskú triedu na Zuckermändli. Východným smerom je predĺžená ako mimoúrovňová pešia trasa ponad cestnú komunikáciu smerom ku Vodnej veži.
- Formovanie priestoru mestskej pešej trasy v časti Žižkovej ulice počíta s uplatnením prírodných prvkov zelen, voda v urbanistickom interiéri a s uplatnením prvkov mestského uličného mobiliáru.
- Navrhované objekty budú svojim architektonickým riešením rešpektovať historickú enklávu kúrií, oba sú navrhnuté na zastrešenie šikmou strechou s tvrdou šablónovou krytinou.
- Ukončujúci objekt kúrií K12 architektonickým riešením a tvarovaním sedlovej strechy s tvrdou šablónovou krytinou priestorovo ukončí historickú zástavbu.
- V uličke západne od objektu „Čierny medved“ v priestore K13 je navrhnuté stromoradie, ale tak, aby bol súčasne zachovaný chránený priehľad na Brämmerovu kúriu od nábrežnej promenády.

### **Ochrana a využitie kultúrno-historických hodnôt**

- V celku Kúrie sa nachádzajú tieto objekty uvedené v ústrednom zozname kultúrnych pamiatok (ÚZPF):
  - Kostol Najsvätejšej Trojice, Žižkova 7, parc. číslo 941, 942
  - Dom lodníkov, Žižkova 1, parc. číslo 935
  - Kúria, Žižkova 12, parc. číslo 1062
  - Radový meštiansky dom, Žižkova 14, parc. číslo 1059
  - Radový meštiansky dom, Žižkova 16, parc. číslo 1058
  - Kúria, Žižkova 18, parc. číslo 1055
- Objekty pamiatkového záujmu:
  - objekt Žižkova 9 „U čierneho medveda“ – momentálne v rekonštrukcii
- V priecnej uličke, časti regulačnej jednotky K 13, západne od objektu „Čierny medved“ rešpektovať priehľad na Brämmerovu kúriu.

### **Ochrana prírody a krajiny**

- V celku Kúrie sa nenachádza žiadna plocha zelene a ostatných prírodných prvkov spadajúca pod legislatívnu ochranu prírody a krajiny.

### **Zelen a ostatné prírodné prvky**

- V sektore Kúrie sa nachádzajú plochy zelene popri nábrežnej komunikácii, na Žižkovej ulici, pri kostole Najsvätejšej Trojice a v historických dvoroch kúrií na rastlom teréne
- Nové plochy zelene v celku Kúrie sú navrhované na rastlom teréne.
- V priestore medzi rozšírenou nábrežnou komunikáciou a južným radom objektov kúrií je nutné realizovať pás ochrannej zelene a chodník v minimálnej šírke.
- Vo verejných priestoroch ulíc a námestí je vhodné uplatniť okrem zelene tiež vodné prvky ako súčasť urbanistického interiériu (fontány, malé vodné plochy).

### **Starostlivosť o životné prostredie**

- Skvalitňovať a rozširovať plochy zelene.
- Uplatňovať vodu ako prírodný prvok v urbanistickom interiéri.

### **Dopravná vybavenosť**

- Koncepcia a regulácia dopravy je vyjadrená vo výkrese dopravy.
- Územie je dopravne obslužené z nábrežnej komunikácie – miestnej zbernej komunikácie s elektrickým pásom funkčnej triedy B2.
- Plnohodnotné napojenie lokality je umožnené z nábrežia v úrovňovej svetelne riadenej križovatke v polohe Rybárskeho cechu.

- Hlavnú dopravnú kostru lokality tvorí komunikácia funkčnej triedy D1 – 4,5/20, zabezpečujúca priamu obsluhu jestvujúcich objektov (v upravenom dopravnom režime) a pešie prepojenie celku na sektor Zuckermandel, v pokračovaní pešej trasy Žižkovej ulice.
- Žižkova ulica je v tomto úseku navrhnutá ako pešia trasa s parametrami zjazdného chodníka, aby bol umožnený vstup obsluhy a pohotovostných áut ku objektom v celku Kúrie.
- Zastávky MHD sú v primeranej dostupnosti na Zuckermandli a pod Novým mostom.

### **Technická vybavenosť**

- Celok Kúrie je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.
- Rekonštruované a navrhované objekty zásobovať teplom na báze plynu.
- Objekt energocentra v západnej časti celku Kúrie bude v prípade asanácie v budúcnosti nahradený novým, menším objektom kotolne za kúriou K 11 (Brämmerova kúria), prípadne umiestnenie zdroja na zásobovanie teplom na báze zemného plynu môže byť riešené v rámci existujúcich objektov kúrií.

### **Asanácie**

V celku Kúrie sa počíta v budúcnosti s asanáciou objektu energocentra a výstavbou objektu K 12 na časti uvoľnenej parcely.

### **Regulatívy pre regulacné jednotky K1, K2, K4, K5, K7, K8, K9, K10, K11**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PV
- Existujúce objekty v celku Kúrie predstavujú ustálenú, stabilizovanú urbanistickú štruktúru s historickým architektonickým rukopisom
- Zadné dvory severných kúrií sú nezastaviteľné.
- Spôsob ukončenia objektov
  - Je zachované zastrešenie objektov šikmými strechami s tvrdou šablónovou krytinou.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotkách K1, K2, K4, K5, K7, K8, K10, K11 zodpovedá súčasnej existujúcej výške zástavby, bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie.
- Limit ulicnej modelácie sa vo vymedzených regulacných jednotkách neuplatňuje.
- Stanovenie limitu fasádovej modelácie:
  - V rámci regulacných jednotiek K1, K2, K4, K5, K7, K8, K10, K11 nie je uplatnená modelácia fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku K3**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PV
- Ulicné domoradiamusia splňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny počet celkov v regulacnej jednotke K3 je: 1.
- Medzi regulacnou jednotkou K 2 a regulacnou jednotkou K 3 musí zostať zachovaný peší chodník.
- Spôsob ukončenia objektov – je stanovené zastrešenie objektu šikmou strechou s tvrdou šablónovou krytinou.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.

- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regulacnej jednotke K3 je 149,00 m n m., čo zodpovedá súčasnej existujúcej výške zástavby, bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržat výšku zástavby v podobe spojitého ulicného domoradia od úrovne pešieho pohybu po rímsu susedného objektu Rybárskeho cechu.
- Stanovenie limitu fasádovej modelácie:
  - V rámci jednotky K 3 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku K12**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PV
- Ulicné domoradiamusia splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny počet celkov v regulacnej jednotke K12 je: 1.
- Medzi regulacnou jednotkou Z5 a regulacnou jednotkou K12 vzniká stúpajúca priecna ulica s pešou komunikáciou (regulacná jednotka Z22), ktorá súčasne plní funkciu prejazdného chodníka pre pohotovostné vozidlá. Minimálna šírka ulice s pešou komunikáciou medzi regulacnou jednotkou Z5 a západnou hranou energocentra je 8 m, po prípadnej asanácii energocentra a výstavbe objektu K12 podľa nových regulacných ciar sa šírka ulice zvýši na 12 m.
- Spôsob ukončenia objektov – je stanovené zastrešenie objektu šikmou strechou s tvrdou šablónovou krytinou.
- Súčasný objekt energocentra, ktorý sa nachádza na parcele, vymedzenej pre navrhovanú regulacnú jednotku K12, je perspektívne navrhnutý na asanáciu.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regulacnej jednotke K12 je 156,00 m n m., čo zodpovedá súčasnej existujúcej výške zástavby, bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržat výšku zástavby v podobe spojitého ulicného domoradia od úrovne pešieho pohybu po rímsu susedného objektu K11.
- Stanovenie limitu fasádovej modelácie:
 

V rámci jednotky K12 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku K6, K13**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: DP
- Regulacná jednotka K 6 je súčasťou nosnej pozdĺžnej kompozicnej osi zóny Podhradie – Žižkovej ulice, ktorá pokračuje popod Floriánsku ulicu smerom ku Vodnej veži a Vydrickou ulicou pokračuje až do centra mesta.
- Regulacnú jednotku K13 tvorí peší chodník popri nábrežnej komunikácii s pásom ochranného zelene na rastlome teréne a tri priecne uličky v južnom rade kúrií. Súčasťou priecnych ulíc sú existujúce a navrhované stromoradia na rastlome teréne.

- V sektore Kúrie sa nachádzajú plochy zelene popri nábrežnej komunikácii, na Žižkovej ulici, pri kostole Najsvätejšej Trojice a v historických dvoroch kúrií na rastlom teréne – uvedenú zelen je potrebné chrániť.
- Nové plochy zelene v celku Kúrie sú navrhované na rastlom teréne.
- V priestore medzi rozšírenou nábrežnou komunikáciou a južným radom objektov kúrií je nutné realizovať pás ochrannej zelene a chodník v minimálnej šírke.

### **Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
K1	PV	849	0,00	0,62	ZSO	0,32	0,34
K2	PV	416	0,00	0,51	ZSO	0,49	0,49
K3	PV	393	1,00	1,00	16	0,00	0,00
K4	PV	408	0,00	0,40	ZSO	0,60	0,60
K5	PV	442	0,00	0,80	ZSO	0,20	0,20
K6	DP	1 541	0,00	0,00	0	0,00	0,00
K7	PV	635	0,00	0,65	ZSO	0,00	0,11
K8	PV	1 796	0,00	0,61	ZSO	0,00	0,12
K9	PV	534	0,00	0,80	ZSO	0,00	0,06
K10	PV	462	0,00	0,77	ZSO	0,00	0,07
K11	PV	1 195	0,00	0,50	ZSO	0,00	0,15
K12	PV	929	0,77	0,77	11	0,00	0,06
K13	DP	1 189	0,00	0,00	0	0,35	0,44
<b>Celok Kúrie spolu</b>		<b>10 789</b>	<b>0,10</b>	<b>0,49</b>	<b>2</b>	<b>0,11</b>	<b>0,18</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene

ZSO zachovať existujúci stavebný objem

## F.8 CELOK ŽIŽKOVA

Celok Žižkova je situovaný v západnej časti Podhradia na území, ktoré bolo v minulosti kontinuálne zastavané historickou predmestskou štvrtou Zuckermandel, ktorá bola asanovaná v 60. rokoch 20. storočia.

Chrbticou navrhnutého celku je Žižkova ulica, ktorá pokračuje ďalej západným aj východným smerom do ďalších mestských štvrtí. Žižkova ulica je navrhnutá v historickej trase pôvodnej ulice, pokiaľ to umožňuje dnešný priestorový kontext. Je kompozičnou, ako aj funkčnou osou celého územia. Ulica je navrhnutá ako dvojpodlažná - popri nábrežnej dopravnej komunikácii bude hlavnou vnútromestskou pešou trasou a podzemnou dopravnou komunikáciou spájajúcou Staré mesto s lokalitou Zuckermandel a s ďalšími štvrtami. Trasa pešej zóny pokračuje na západnej strane ponad nábrežnú komunikáciu formou pešieho premostenia, ktoré je významným prepojením mestskej štvrte Podhradia s dunajskou promenádou a s ďalšou zástavbou na nábreží.

Celok Žižkova patrí do územia, ktoré je súčasťou bratislavských panorám a v tejto súvislosti sú nán kladené špecifické nároky z hľadiska výškového zónovania územia. Ide najmä o požiadavky, ktoré definujú maximálnu výšku novej zástavby vo vzťahu k Hradnému kopcu, k jeho vegetácii, k systému opevnení a k hradnému palácu, ktorý je prirodzenou dominantou nábrežnej veduty. Vytvára sa tým jednotná hladina zástavby na nábreží, kde vyrovnaná výška domoradií na brehu rieky tvorí pokojný kontext pre mestskú dominantu nad riekou.

Žižkovu ulicu priestorovo regulujú domoradia po oboch stranách ulice. Vo svojej podobe zakrivenej stúpajúcej ulice bude poskytovať v horizonte pešieho pohybu stále sa meniacu priestorovú scéneriu. Ulica je formovaná a trasovaná s cieľom vytvoriť kvalitné súdobé prostredie – nie náhradu, či napodobeninu zaniknutej štruktúry, ale novú priestorovú kvalitu so zámernými urbanistickými priehľadmi.

Námestie pri skalnom nose je ústredným priestorom celku Žižkova - je to námestie situované v kontakte s prírodným útvarom skalného výbežku. Z námestia vychádzajú viaceré pešie trasy a je miestom, odkiaľ sú možné urbanistické priehľady.

V rámci celku Zuckermandel je stanovených niekoľko regulačných jednotiek, ktoré sú tvorené samostatnými architektonickými celkami – polyfunkčnými domami - radenými okolo jednotlivých ulíc. Objekty na južnej strane celku budú zároveň významnou súčasťou mestskej veduty.

Prevládajúcimi funkciami v rámci uvedených polyfunkčných objektov budú bývanie a občianska vybavenosť /obchody, služby, verejné stravovanie, administratíva a prechodné ubytovanie s vybavenosťou pre šport a relaxáciu/. V mestskom parteri objektov, v kontakte s pešou zónou, je potrebné situovať priestory určené pre obchod, služby, verejné stravovanie a kultúru. Vyššie podlažia sú určené pre administratívne účely a byty. Jednotlivé diferencované funkcie v rámci regulačných jednotiek môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie diferencovaných funkcií v celom sektore.

Dopravné napojenie celku Zuckermandel je zabezpečené z nábrežia cez svetelne riadenú križovatku a vjazdom do podzemnej časti Žižkovej ulice, ktorá pokračuje pod úroveň pešej zóny a vystupuje na povrch v blízkosti vežiakov. V podzemných priestoroch architektonických celkov budú okrem technického zariadenia budov situované parkovacie garáže.

**Základné údaje o celku Žižkova**

- Rozloha celku Žižkova – 2,97 ha
- Zaradenie do sektoru – celok Žižkova je súčasťou sektoru Zuckerman del (Z)
- Vymedzenie územia celku Žižkova:
  - Celok Žižkova je vymedzený na južnej strane nábrežnou komunikáciou /sektor Nábřežie/, zo západnej strany tvorí hranicu celok Vežiaky, ďalej je celok vymedzený južným úpäťím hradného kopca /sektor Hradné bralo/ a na východnej strane tvorí hranicu koniec zástavby sektoru Kúrie.
- Urcenie regulačných jednotiek:
  - Regulačné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8
  - Regulačné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – Z21, Z22, Z23, Z24

**Funkčné využitie regulačných jednotiek v celku Žižkova**

- Z1 až Z8 Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania /PB/
- Z21 Pozemky pre plochy vyhradenej zelene /ZO/
- Z22 Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/
- Z23 Pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie /DA/
- Z24 Pozemky pre plochy verejnej zelene /ZV/

**Priestorové usporiadanie celku Žižkova**

Celok okolo Žižkovej ulice pozostáva z nových objektov, ktoré v rámci blokovej zástavby tvoria ulicné domoradia.

- Regulačné jednotky v celku Žižkova sú koncipované z viacerých stavebných objektov. V tejto súvislosti je potrebné každú regulačnú jednotku navrhnuť a realizovať ako jeden urbanisticko-architektonický celok s vlastnými kompozícnymi, typologickými a konštrukčnými princípmi, ktoré sú nadradené koncepcii jednotlivých stavebných objektov. V rámci každej regulačnej jednotky sa bude požadovať vzájomná koordinácia pri návrhu samostatných stavebných objektov.
- Regulačné jednotky Z3 a Z4 tvoria jeden urbanisticko-architektonický súbor objektov, ktorý je potrebné navrhnuť, posudzovať a realizovať ako jeden celok so spoločnými kompozícnymi, typologickými a konštrukčnými princípmi. Takýto postup je nevyhnutný z hľadiska požiadaviek na vytvorenie súvisiacich podzemných a prípadne aj nadzemných priestorov v rámci týchto jednotiek. Uplatnenie tohto postupu je nevyhnutné aj v súvislosti s návrhom a posúdením uplatnenia limitu strešnej modelácie a lokálnych prepojení jednotlivých podlaží uvedených regulačných jednotiek v priestore nad pešou pasážou.
- Regulačné jednotky Z5, Z6, Z7 tvoria jeden urbanisticko-architektonický súbor objektov, ktorý je potrebné navrhnuť, posudzovať a realizovať ako jeden celok so spoločnými kompozícnymi, typologickými a konštrukčnými princípmi. Takýto postup je nevyhnutný z hľadiska požiadaviek na vytvorenie súvisiacich podzemných a prípadne aj nadzemných priestorov v rámci týchto jednotiek. Uplatnenie tohto postupu je nevyhnutné aj v súvislosti s návrhom a posúdením uplatnenia limitu strešnej modelácie a lokálnych prepojení jednotlivých podlaží uvedených regulačných jednotiek v priestore nad pešou pasážou.
- V rámci regulačných jednotiek je možné pri navrhovaní samostatných architektonických celkov uplatniť limit strešnej modelácie prevyšujúci maximálnu výšku zástavby o jedno až dve podlažia. Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche o maximálne 6,5 m s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
- Žižkova ulica /celok Z 23/ je hlavnou komunikacnou a kompozícnou osou celku a je v nej uplatnená výšková segregácia pešieho pohybu a automobilovej dopravy – na úrovni parteru má ulica charakter pešej zóny; v podzemnom podlaží je dopravnou komunikáciou obsluhujúcou podzemné garáže a zásobovanie OV.

- Pešie premostenie ponad nábrežnú komunikáciu je prvkom, ktorý spája celok Zuckermandel s dunajskou promenádou. Je výhľadkovou a pobytovou terasou, kde majú byť uplatnené parkové úpravy.
- Architektonické stvárnenie stavebných objektov a dizajnérske riešenie exteriérových plôch, schodov, rámp, zábradlí, svetlíkov a prvkov mestského mobiliáru musí zodpovedať kritériám vysokej kvality.
- Priestor pešej zóny na Vydrickej ulici a zelen pri skalnom výbežku budú vybavené mestským mobiliárom.

### **Ochrana kultúrno-historických hodnôt**

- V rámci regulačného celku Žižkova sa nenachádzajú žiadne objekty zapísané v zozname kultúrnych pamiatok.
- Pripomenutie zaujímavých historických prvkov v území
  - Petzlova (Slatinská) ulica, Strohmayerova (Popradská) ulica, Ballusova (Žitavská) ulica, Žižkova ulica, Steinwallovo (Mockovo) námestie.

### **Ochrana prírody a krajiny**

- V severozápadnej časti celku Žižkova sa nachádza lokalita, ktorá je klasifikovaná ako miesto prvého nálezu Skalnicníka gulkovitého. Zástavba je v tejto časti navrhnutá tak, aby nenarušila existujúcu situáciu a neobmedzila rast a rozvoj prítomnej vegetácie.

### **Zelen a ostatné prírodné prvky**

- V rámci celku Žižkova je zelen zastúpená v podobe krajinného prírodného prvku – skalného výbežku s vegetáciou, ako aj v podobe zelene v rámci pešej zóny a na pešom premostení ponad nábrežnú komunikáciu.
- Vytvorenie námestia s priamym vzťahom k zelenému masívu hradného brala, je dôležitým prvkom celej urbanistickej koncepcie, ktorý je potrebné rešpektovať.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

- Je potrebné rešpektovanie a rozvíjanie zachovaných plôch existujúcej zelene
- Je potrebné zachytávať dažďovú vodu, zadržať ju v území a efektívne ju využívať na zavlažovanie a na realizáciu vodných prvkov (fontán, jazierok,...).

### **Dopravná vybavenosť**

Koncepcia a regulácia dopravy je vyjadrená vo výkrese dopravy.

- Celok Žižkova je dopravne obslužený mestskou obslužnou komunikáciou Žižkova ulica funkčnej triedy C2, ďalej nábrežnou komunikáciou - mestskou zbernou komunikáciou s elektrickým pásom funkčnej triedy B2 a mestskou obslužnou komunikáciou C3, ktorá je napojená na nábrežnú komunikáciu.
- Komunikácia sprístupňujúca lokalitu z hlavnej komunikácie je navrhovaná vo funkčnej triede C3, kategórie MO 8/30. Sprístupnenie objektov je zabezpečené komunikáciami funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30 a komunikáciami funkčnej triedy D1-4,5/20.
- Hlavnú dopravnú kostru lokality tvorí ulica Žižkova riešená v dvoch úrovniach:
  - a) dopravné napojenie lokality na spodnej úrovni komunikáciou funkčnej triedy C3, kategórie MO 8/30, zabezpečujúcou ich priamu obsluhu a distribúciu statickej dopravy. Komunikácia je priestorovo riešená v pozdĺžnom sklone 6% s napojením na nábrežie komunikáciou v sklone 0,5% a nábehom na existujúcu ulicu Žižkovu pri vežiakoch v hodnote 2%.
  - b) pešie napojenie lokality je riešené na úrovni terajšej ulice Žižkovej prostredníctvom obytnej ulice funkčnej triedy D1-4,5/20, zabezpečujúcej priamu obsluhu objektov z úrovne pešieho, parteru. Komunikácia je priestorovo riešená v pozdĺžnom sklone 6% s plynulým napojením na peší ťah v lokalite Kúrie sklonom v hodnote 8% umožňujúcim aj pohyb osôb s ťažkým zdravotným postihnutím a nábehom v hodnote 2% na existujúcu ulicu Žižkovu pri vežiakoch.



- Dopravný prístup k vodohospodárskemu objektu v susednom celku Vežiaky je zabezpečený zjazdovým chodníkom zo Žižkovej ulice.
- Parkovanie v rámci lokality je zabezpečené v suterénnych parkovacích garážach prístupných z podzemnej trasy Žižkovej ulice niekoľkými vjazdmi do samostatných ucelených častí garáží.
- Cez celok Žižkova prechádza vedľajšia cyklistická trasa.

### **Technická infraštruktúra**

- Celok Žižkova je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.

### **Asanácie**

- Na území regulacnej jednotky nie sú navrhované žiadne asanácie stavebných objektov.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z1**

- Ulicné domoradie musí splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacnej jednotke Z1 je: 4. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 35 m, zo strany Žižkovej ulice maximálne 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách.
- Dispozičné a konštrukčné riešenie objektov v regulacnej jednotke musí byť také, aby neobmedzilo kanalizačný zberac v južnej časti stavebnej parcely, pričom sa musí umožniť prízjazd zásahových vozidiel k nemu v profile do výšky 146,0 m.n.m.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z1 je 170,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého ulicného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.

- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky Z1 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z2**

- Ulicné domoradie musí splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacnej jednotke Z2 je: 4. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 35 m, zo strany Žižkovej ulice maximálne 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách.
- Dispozícne a konštrukčné riešenie objektov v regulacnej jednotke musí byť také, aby neobmedzilo kanalizačný zberac v južnej časti stavebnej parcely, pričom sa musí umožniť prístup zásahových vozidiel k nemu v profile do výšky 146,0 m.n.m.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z2 je 170,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého ulicného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky Z2 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z3**

- Ulicné domoradie musí splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacnej jednotke Z3 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.

- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci Z3 a takisto medzi Z3 a Z4 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.
- Dispozičné a konštrukčné riešenie objektov v regulacnej jednotke musí byť také, aby neobmedzilo kanalizačný zberac v južnej časti stavebnej parcely, pričom sa musí umožniť prízjazd zásahových vozidiel k nemu v profile do výšky 146,0 m.n.m.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z3 je 164,1 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 170,6 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 164,1 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky Z3 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z4**

- Ulicné domoradie musí splňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacnej jednotke Z4 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie plochými, alebo šikmými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.

- strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci Z4 a takisto medzi Z3 a Z4 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z3 je 156,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 162,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého ulicného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m. a zo strany kúrií po výšku 150,9 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky Z4 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z5**

- Ulicné domoradie musí splňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacnej jednotke Z5 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie plochými, alebo šikmými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku

/objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci Z5 a takisto medzi Z5 a Z6 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulačnej jednotke.

- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z5 je 160,8 m.n.m. zo Žižkovej ulice, 156,0 m.n.m. zo strany kúrií a 170,0 m.n.m. zo severnej strany regulačnej jednotky, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice a zo strany kúrií v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 150,9 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky Z5 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku Z6**

- Ulicné domoradie musí spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulačnej jednotke Z6 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci Z6 a takisto medzi Z6 a Z7, alebo medzi Z5 a Z6 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí

- byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
  - Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
    - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
    - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z6 je 170,0 m.n.m a zo strany Žižkovej ulice 164,1 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
    - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
    - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 154,2 m.n.m.
  - Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
    - V rámci jednotky Z6 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z7**

- Ulicné domoradie musí splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacnej jednotke Z7 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci Z7 a takisto medzi Z7 a Z6 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.

- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z7 je 170,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky Z7 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z8**

- Ulicné domoradie musí splnať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacnej jednotke Z8 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov:
  - zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulacnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulacných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci Z8 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulacnej jednotke.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z8 je 170,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulacnej jednotke.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

- Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádnej modelácie:
  - V rámci jednotky Z8 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z22, Z23**

- Funkčné využitie regulacných jednotiek Z22: DP, Z23: DA.
- Žižkova ulica /celok Z 23/ je hlavnou komunikacnou a kompozicnou osou celku a je v nej uplatnená výšková segregácia pešieho pohybu a automobilovej dopravy – na úrovni parteru má ulica charakter pešej zóny; v podzemnom podlaží je dopravnou komunikáciou obsluhujúcou podzemné garáže a zásobovanie OV.
- Pešie premostenie ponad nábrežnú komunikáciu je prvkom, ktorý spája celok Zuckermandel s dunajskou promenádou. Je výhľadovou a pobytovou terasou, kde majú byť uplatnené parkové úpravy.
- Architektonické a dizajnérske riešenie exteriérových plôch, schodov, rámp, zábradlí, svetlíkov a prvkov mestského mobiliáru musí zodpovedať kritériám vysokej kvality.
- Priestor pešej zóny na Žižkovej ulici a zelen pri skalnom výbežku budú vybavené mestským mobiliárom.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z21, Z24**

- Funkčné využitie regulacných jednotiek: Z21: ZO, Z24: ZV.
- Skalný výbežok v západnej časti celku v kontakte so Žižkovou ulicou je určený na zachovanie. Zachová sa tým autentická vegetácia rastúca na tomto prírodnom útvare, ako aj chránený priehľad na zelený masív Hradného kopca.
- Priestor pešej zóny na Žižkovej ulici a parková zelen pri skalnom výbežku budú vybavené mestským mobiliárom a prvkami zelene.
- Historická zelen v regulacnej jednotke Z24 bude parkovo upravená a doplnená novými drevinami a sadovníckymi úpravami vrátane vody.

### **Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
Z1	PB	4 480	0,90	0,60	17	0,00	0,09
Z2	PB	3 357	1,20	0,81	23	0,00	0,10
Z3	PB	1 877	0,92	0,59	18	0,00	0,10
Z4	PB	1 203	0,88	0,72	15	0,00	0,05
Z5	PB	2 392	1,00	0,54	18	0,00	0,14
Z6	PB	2 711	1,00	0,57	16	0,00	0,13
Z7	PB	2 506	1,00	0,68	20	0,00	0,10
Z8	PB	1 898	1,00	0,83	19	0,00	0,05
Z21	ZO	1 930	0,00	0,00	0	1,00	1,00
Z22	DP	1 816	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Z23	DA	4 555	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Z24	ZV	937	0,00	0,00	0	1,00	1,00
<b>Celok Žižkova spolu</b>		<b>29 662</b>	<b>0,69</b>	<b>0,45</b>	<b>13</b>	<b>0,10</b>	<b>0,16</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene



## **F.9 CELOK VEŽIAKY**

Celok Vežiaky nadväzuje na celok Žižkova zo západnej strany a je napojený na dve komunikačné osi – Žižkova ulica a Nábřežie arm. gen. L. Svobodu. Žižkova ulica je kompozicnou, ako aj funkčnou osou celého sektoru Zuckermandel. Ulica je navrhnutá ako dvojúrovňová - popri nábrežnej dopravnej komunikácii bude hlavnou vnútromestskou pešou a automobilovou komunikáciou spájajúcou lokalitu so Starým mestom a s ďalšími štvrtami na nábřeží.

Celok Vežiaky je súčasťou bratislavských panorám a v tejto súvislosti je zástavba vežiakov definovaná ako lokálny akcent územia, ktorý nesmie byť výškovo prekročený. Regulatívy definujú maximálnu výšku novej zástavby vo vzťahu k existujúcim domom, k Hradnému kopcu, k jeho vegetácii, k systému opevnení a k hradnému palácu, ktorý je prirodzenou dominantou nábrežnej veduty.

Celok Vežiaky si zachováva dominantnú obytnú funkciu, plochy vyhradenej zelene pri bytových domoch sa pri južných vežiakoch v maximálnej miere rešpektujú, pri severnom vežiaku časť zelene bude odstránená v dôsledku výstavby objektu Z8 a v dôsledku výstavby časti komunikácie Žižkova ulica s vertikálnou segregáciou dopravy a pešieho pohybu Z28.

Zelen okolo vežiakov v kontakte s prírodným útvarom hradného brala je východiskom pre viaceré pešie trasy a je miestom, odkiaľ musia byť zachované urbanistické priehľady.

V rámci celku Vežiaky sú navrhnuté dva nové polyfunkčné domy, ktoré sú radené popri ulici a vjazdnej rampe do podzemnej Žižkovej ulice.

### **Základné údaje o celku Vežiaky**

- Rozloha – 1,37 ha
- Zaradenie do sektoru – Zuckermandel (Z)
- Vymedzenie územia
  - Celok Vežiaky si zachováva prevahu obytnej funkcie. Celok Vežiaky je vymedzený nábrežnou komunikáciou, západnou hranicou riešeného územia, južným úpäťm hradného brala a z východnej strany západnou hranicou celku Žižkova .
  - Celok Vežiaky susedí z východnej strany s celkom Žižkova, zo severnej strany s celkom Hradné bralo a z južnej strany s celkom Nábřežie.
- Urcenie regulačných jednotiek
  - regulačné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14
  - regulačné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20

### **Funkčné využitie regulačných jednotiek**

- Z11, Z12, Z13 Pozemky pre bývanie v bytových domoch /BD/
- Z9, Z10 Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania /PB/
- Z14 Pozemky pre objekty a zariadenia technickej vybavenosti /TV/
- Z15, Z16 Pozemky pre plochy vyhradenej zelene /ZO/
- Z20 Pozemky pre plochy verejnej zelene /ZV/
- Z17, Z18, Z19 Pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie /DA/

### **Priestorové usporiadanie územia**

- Navrhované objekty Z9, Z10 definujú ulicný priestor ako doznievanie významného lineárneho mestského priestoru Žižkovej ulice na Zuckermandli.
- Schody vedúce na Mudronovu ulicu, tzv. Strmá cesta, musia byť zachované. Hodnotné stromy vedľa schodov sú určené na zachovanie.

- V celku Vežiaky je navrhnutá sieť peších chodníkov vo väzbe na Žižkovu ulicu, Strmú cestu, zónu Kamenolom a cez mimoúrovňové prepojenie ponad nábrežnú komunikáciu na dunajskú promenádu.
- Kamenná terasa pri vjazde do tunela je zachovaná a navrhnutá na zapojenie do siete peších chodníkov. Schodíky popri kamennej terase sú navrhnuté na rekonštrukciu a zapojenie do siete peších chodníkov.
- Regulačné jednotky Z15, Z16 okolo troch vežiakov tvoria pre obyvateľov vežiakov obytné zázemie s plochami zelene pri bytových domoch s príslušnou vybavenosťou. Tieto plochy sa musia zachovať s danou funkciou, pri vežiaku Z11 v územnom rozsahu, determinovanom novou zástavbou v susednom celku Žižkova.
- Medzi vežiakmi Z12 a Z13 sa musí zachovať malé detské ihrisko.
- Rampa na Žižkovej ulici v jednotke Z18 ako dopravný vstupný priestor do vertikálne segregovanej časti Žižkovej ulice bude ohrančená zábradlím alebo múrikom.
- Medzi objektom Z9 a južnou stranou rampy musí byť vytvorený chodník.
- Na východnom konci môže byť rampa vhodným spôsobom prekrytá.
- Prekrytie rampy bude čiastočne eliminovať hluk zo Žižkovej ulice. Súčasne musia byť realizované stavebnotechnické opatrenia proti šíreniu hluku v miestach vjazdu a výjazdu vozidiel do podzemnej komunikácie.
- Navrhované objekty Z9, Z10 musia byť riešené konštruktívne a dispozične tak, aby bola zabezpečená ochrana a prístupnosť podzemných vodovodných výtlačných vedení 2 x DN 800 v tejto časti územia.
- Regulačná jednotka Z17 musí byť využitá ako parkovisko pre obyvateľov vežiaka Z11.
- Regulačná jednotka Z19 musí byť využitá ako parkovisko pre obyvateľov vežiakov Z12, Z13, s prístreškami pre umiestňovanie domového odpadu a s intenzívnou výsadbou strednej a vysokej zelene s funkciou ochrany pred hlukom a prachom z nábrežnej komunikácie.
- Regulačná jednotka Z20 severne od dolných vežiakov je navrhnutá na zachovanie plochy zelene, na revitalizáciu existujúcej zelene a na doplnenie výsadby zelene a bude nadväzovať na parkovo upravenú plochu zelene v regulačnej jednotke Z24.
- Architektonické stvárnenie stavebných objektov, ako aj dizajnérske riešenie detailov a prvkov prilahlých priestranstiev ku objektom musia spĺňať požiadavku vysokej kvality zodpovedajúcej prostrediu celomestského významu.

### **Ochrana a využitie kultúrno-historických hodnôt**

- V celku Vežiaky sa nenachádzajú žiadne objekty uvedené v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok (ÚZPF).
- Objekty pamiatkového záujmu: vjazd do tunela s kamenným obložением a kamennou terasou.
- Kamenná terasa, súčasť objektu pamiatkového záujmu vjazdu do tunela je zapojená do siete peších chodníkov.
- Schody na Mudronovu ulicu sú určené na zachovanie a na úpravu existujúceho stavu.

### **Ochrana prírody a krajiny**

V celku Vežiaky sa nenachádzajú žiadne prírodné prvky, ktoré by boli predmetom ochrany prírody a krajiny.

### **Zelen a ostatné prírodné prvky**

- Zelen v celku Vežiaky tvoria plochy vyhradenej zelene pri bytových domoch, plochy verejne prístupnej parkovo upravenej zelene ulíc a námestí a parkovo upravených plôch. Plochy zelene pozdĺž nábrežnej komunikácie a pri vjazde do tunela tvoria súčasne pás ochrannej zelene.

- Plochy zelene v celku Vežiaky sú navrhované na rastlom teréne. V regulacnej jednotke Z18 je navrhnutá zelen ulíc a námestí čiastočne na umelom teréne.
- Plochy zelene Z15 pri severnom vežiaku sa musia v prevažnej miere zachovať.
- Plochy zelene Z16 pri južných vežiakoch sú navrhnuté na zachovanie, časť zelene pri kamennej terase pri vjazde do tunela je určená na revitalizáciu. Zelen popri nábrežnej komunikácii je navrhnutá na doplnenie a zahustenie, aby tvorila ochrannú bariéru pred hlukom a prachom z nábrežnej komunikácie.
- Regulacná jednotka Z20 severne od južných vežiakov je navrhnutá ako verejne prístupná parkovo upravená plocha zelene. Je navrhnutá na revitalizáciu a je doplnená sieťou peších chodníkov vedúcich na Žižkovu ulicu a na mimoúrovňové pešie prepojenie ponad nábrežnú komunikáciu.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

- Skvalitňovať plochy existujúcej zelene, určenej na zachovanie.
- Doplniť nové plochy zelene a nové vegetačné prvky.
- Uplatniť vodu ako prírodný prvok v urbanistickom interiéri.
- Zachovať detské ihrisko na ploche Z 16 medzi dvoma južnými vežiakmi.

### **Dopravná vybavenosť**

Koncepcia a regulácia dopravy je vyjadrená vo výkrese dopravy.

- Celok Vežiaky je dopravne obslužený miestnou obslužnou komunikáciou Žižkova ulica funkčnej triedy C3, nábrežnou komunikáciou, miestnou zbernou komunikáciou s elektrickým pásom funkčnej triedy B2 a miestnou obslužnou komunikáciou s prvkami upokojenia dopravy C3, ktorá je napojená na nábrežnú komunikáciu.
- Plnohodnotné dopravné napojenie lokality je umožnené z nábrežia v úrovni svetelne riadenej križovatky. Urovnová križovatka zabezpečuje dopravné napojenie ulice Žižkovej na nábrežie.
- Parkovanie v celku Vežiaky je navrhované na úrovni terénu. Pre obyvateľov dvoch južných vežiakov je navrhnutý pás šikmých odstavných parkovacích miest pozdĺž nábrežnej komunikácie. Ďalšie parkovacie miesta sú navrhnuté na upravenej a rozšírenej spevnenej ploche pri schodoch na Mudronovu ulicu.
- Parkovanie pre obyvateľov severného vežiaku je navrhnuté na spevnenej a upravenej ploche nad vjazdom do tunela.

### **Technická vybavenosť**

- Celok Vežiaky je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.
- V regulacných jednotkách Z9, Z10 je potrebné rešpektovať ochranné pásmo podzemných vodovodných vedení 2 x DN 800.

### **Asanácie**

V celku Vežiaky nie sú navrhované žiadne asanácie.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z9**

- Ulicné domoradie musí splňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky
  - minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacnej jednotke Z9 je: 2.
  - Samostatné celky musia mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.
- Spôsob ukončenia objektov –
  - zastrešenie plochými strechami, alebo špeciálnym tvarovaním strešnej roviny s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.

- Povrchová úprava strešných rovín nesmie byť realizovaná čisto technickými prostriedkami – vylúčené sú povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov.
- Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- Pri realizácii strešných terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB. Funkčné celky v rámci regulacnej jednotky môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - Jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z9 je 166,5 m.n.m.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 173,0 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 166,5 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádovej modelácie:
  - V rámci jednotky Z9 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády, okrem južnej fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.
- Zachovať prístup ku vodárenskému objektu Z14.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z10**

- Ulicné domoradie musí spĺňať kritérium clenenia na limitované architektonické celky – minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulacnej jednotke Z10 je: 1.
- Spôsob ukončenia objektov –
  - zastrešenie plochými strechami, alebo špeciálnym tvarovaním strešnej roviny s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - Povrchová úprava strešných rovín nesmie byť realizovaná čisto technickými prostriedkami – vylúčené sú povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov.
  - Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
  - Pri realizácii strešných terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
- Funkčné využitie regulacnej jednotky: PB.
  - Funkčné celky v rámci regulacnej jednotky môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba.
- Objekt v regulacnej jednotke Z10 je potrebné navrhnuť dispozične a konštrukčne tak, aby bola zabezpečená ochrana a sprístupnenie vodovodných výtlačných potrubí 2 x DN 800 na severnej strane objektu v profile výšky 6 m od úrovne pešieho pohybu.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - Jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.

- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z10 je 166,5 m.n.m.
  - Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulacnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 173,0 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
  - Limit ulicnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 166,5 m.n.m.
- Stanovenie limitu fasádovej modelácie:
  - V rámci jednotky Z10 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády, okrem južnej a východnej fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou ciarou.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z11, Z12, Z13**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: BD.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - Jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - zachovať súčasný stav.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z14**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: TV.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - Jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - zachovať súčasný stav.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z15, Z16**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: ZO
- Urbanisticko-architektonické stvárnenie plochy s dominantnou funkciou oddychovej zelene a prírodných prvkov musí rešpektovať všetky chodníky a detské ihrisko.
- Súčasťou plôch zelene môžu byť vodné plochy a fontány.

#### **Regulatívy pre regulacnú jednotku Z17, Z18, Z19**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: DA
- Regulacnú jednotku Z17 tvoria parkovacie miesta s prístupovými komunikáciami, spevnené plochy peších komunikácií a verejne prístupná sprievodná zelen parkovo upravená.
- Regulacná jednotka Z19 je určená pre parkovacie miesta pre obyvateľov vežiakov Z12, Z13 s prístupovými komunikáciami, spevnené plochy peších komunikácií, prístrešky pre umiestňovanie domového odpadu a verejne prístupná sprievodná zelen parkovo upravená.
- Spevnená plocha parkoviska musí byť navrhnutá takým spôsobom, aby tu boli v maximálnej možnej miere zachované existujúce hodnotné dreviny.
- Parkovisko pri južných vežiakoch Z12 a Z13 je oddelené od nábrežnej komunikácie pásom zelene s existujúcimi stromami a s intenzívnou výsadbou strednej a vysokej zelene s funkciou ochrany a izolácie.

- Parkovisko je sprístupnené miestnou obslužnou komunikáciou s prvkami upokojenia dopravy C3, ktorá je napojená na nábrežnú komunikáciu.
- Regulácia jednotka Z18 je inžinierska stavba slúžiaca pre potreby pešej dopravy a súčasne plní funkciu zjazdového chodníka umožňujúceho prístup pohotovostnej techniky (požiarna autá, stahovacie autá, zdravotnícke autá, oprava a údržba,...).
- Súčasťou regulácie jednotky Z18 musí byť dopravná zjazdová rampa, umožňujúca prejazd cez vertikálne segregovanú cestnú komunikáciu – miestnu obslužnú komunikáciu Žižkova ulica funkčnej triedy C3 na východnom konci vhodne prekrytá.
- Súčasťou pešej komunikácie musí byť verejná zelená parkovo upravená, na rastlome umelom teréne, ulicné stromoradia, stromy solitéry, vodné prvky, výtvarno-architektonické diela,.. ako súčasť mestského urbanistického interiéru.

### **Regulácie pre reguláciu jednotku Z20**

- Funkčné využitie regulácie jednotky: ZV
- Súčasťou plôch zelene môžu byť vodné plochy a fontány.
- V južnej časti regulácie jednotky Z20 musí byť vedený chodník, ktorý plní funkciu zjazdového chodníka, umožňujúceho prístup obsluhy a pohotovostnej techniky (oprava a údržba vodárenského objektu) k regulácii jednotke Z14.

### **Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
Z9	PB	460	0,77	0,77	20	0,00	0,00
Z10	PB	198	0,58	1,01	19	0,00	0,00
Z11	BD	383	0,00	1,00	ZSO	0,00	0,00
Z12	BD	382	0,00	1,00	ZSO	0,00	0,00
Z13	BD	421	0,00	1,00	ZSO	0,00	0,00
Z14	TV	69	0,00	1,00	ZSO	0,00	0,00
Z15	ZO	2 341	0,00	0,00	0	0,90	0,90
Z16	ZO	5 026	0,00	0,00	0	0,81	0,81
Z17	DA	937	0,00	0,00	0	0,30	0,30
Z18	DA	1 475	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Z19	DA	1 387	0,00	0,00	0	0,15	0,15
Z20	ZV	642	0,00	0,00	0	0,53	0,53
<b>Celok Vežiaky spolu</b>		<b>13 721</b>	<b>0,03</b>	<b>0,13</b>	<b>1</b>	<b>0,51</b>	<b>0,51</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene

ZSO zachovať existujúci stavebný objem

## F.10 CELOK NÁBREŽIE

Celok Nábřežie tvoria tri významné lineárne priestory:

Je to rozšírená nábrežná komunikácia (nábrežie armádneho generála L. Svobodu), mestská zberná komunikácia s elektrickým pásom funkčnej triedy B2, rozšírená nábrežná promenáda s pásom ochrannej zelene a peším chodníkom a rieka Dunaj.

Vzhľadom na vysokú frekvenciu dopravy je nábrežná komunikácia na dvoch miestach prekonaná mimoúrovňovými pešími prepojeniami prekrývajúcimi nábrežnú komunikáciu, čím sa eliminujú nepriaznivé hlukové vplyvy dopravy na okolité územia. Umožňuje sa bezpečný a bezbariérový prechod cez frekventovanú komunikáciu, ponúkajú sa plochy pre realizáciu námestí.

Prvé pešie prepojenie sa nachádza na Zuckermantli, v mieste mierneho zlomu nábrežnej komunikácie. Je to námestie s objektmi, s ulicným mobiliárom, so zelenou a vodnými prvkami. Mestské bloky Z1, Z2 môžu byť vysunuté na pešie premostenie až po úroveň elektrického pásu.

Druhé pešie prepojenie sa nachádza pri Vodnej veži a plynulo pokračuje ponad nábrežnú komunikáciu ku nábrežnej promenáde ku brehu Dunaja. Je navrhnuté ako námestie s objektom občianskej vybavenosti, s plochami zelene, s vodnými prvkami a prvkami uličného mobiliáru.

Z oboch mimoúrovňových peších prepojení bude možné zísť na nábrežnú promenádu výťahom alebo sústavou schodov, rámp, ktoré budú tvoriť relatívne uzavretý stavebný celok, chrániaci dunajskú promenádu pred hlukom z automobilovej dopravy z nábrežnej komunikácie.

V západnej časti pešej promenády je navrhnutý vertikálny akcent nábrežia – objekt v sústave pešieho premostenia na Zuckermantli, ktorý predstavuje pandant ku vyhlídkovej veži vo východnej polohe nábrežia pri Novom moste.

### Základné údaje o celku Nábřežie

- Rozloha – 16,22 ha
- Zaradenie do sektoru – Nábřežie (N)
- Vymedzenie územia
  - Celok Nábřežie je vymedzený zo západu, juhu a východu hranicou riešeného územia a zo severu južnou hranicou sektorov Zuckermantel, Kúrie, Vydrica, vedenou po severnej strane nábrežnej komunikácie.
- Urcenie regulačných jednotiek
  - regulačné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – N4, N5, N6
  - regulačné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – N1, N2, N3, N7

### Funkčné využitie regulačných jednotiek

- N4,N5,N6 Pozemky pre objekty občianskej vybavenosti /OV/
- N1 Pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie /DA/
- N3 Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/
- N2 Pozemky pre plochy verejnej zelene /ZV/
- N7 Dunaj

### Priestorové usporiadanie územia

V celku Nábřežie sú navrhnuté priestory komunikácií a zelene. Pri nábrežnej promenáde musí byť zachovaný viacetážový rozšírený pás ochrannej zelene v šírke cca 5-7m.

Pešia komunikácia – vlastná promenáda – je navrhovaná ako dvojpruhová. Prvý pruh v šírke cca 4m vedie po dnešnej pešej trase, druhý pruh v šírke cca 4m (šírka pruhu je

premenlivá) je navrhovaný v spodnej úrovni brehu Dunaja v priamom kontakte s hladinou vody. Z úrovne dolnej promenády môžu viet schodišťa priamo do vody Dunaja.

Z južnej strany nábrežnej komunikácie je ako súčasť protipovodňových úprav navrhnutý múrik vo výške cca 0,5m, ktorý bude zo strany pešej promenády prisypaný zeminou. Výška násypu bude postupne klesať až na úroveň promenády.

Súčasťou nábrežnej promenády sú dve mimoúrovňové prepojenia ponad nábrežnú komunikáciu so sústavou schodov a rámp na úroveň promenády.

Architektonické stvárnenie stavebných objektov, ako aj dizajnérske riešenie detailov a prvkov prilahlých priestranstiev ku objektom musia spĺňať požiadavku vysokej kvality zodpovedajúcej prostrediu celomestského významu.

### **Ochrana a využitie kultúrno-historických hodnôt**

- V celku Nábregie sa nenachádza žiadny objekt uvedený v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok (ÚZPF).
- Pripomenutie zaujímavých prvkov v území:
  - Ankerhaus – objekt bývalej kotevnej stráže na dunajskom nábreží

### **Ochrana prírody a krajiny**

- V celku Nábregie sa nenachádzajú žiadne prírodné prvky, ktoré by boli predmetom ochrany prírody a krajiny.

### **Zelen a ostatné prírodné prvky**

- Plochy zelene v celku Nábregie musia ostať na rastlom teréne.
- Existujúci pás ochrannej zelene pri nábrežnej komunikácii má byť rozšírený o jeden meter smerom k Dunaju. Jeho rozšírením pribudne cca 900 metrov dlhý, jeden meter široký pás novej zelene na rastlom teréne s možnosťou výsadby nového stromoradia.
- Z južnej strany nábrežnej komunikácie je ako súčasť protipovodňových úprav navrhnutý múrik vo výške cca 0,5m, ktorý môže byť zo strany pešej promenády prisypaný zeminou. Výška násypu bude postupne klesať až na úroveň promenády.
- Trasu elektrickej trate je možné perspektívne prebudovať na súvislý „zelený pás“ – trávnik – v trase kolajiska.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

- Skvalitňovať plochy existujúcej zelene, určenej na zachovanie.
- Doplniť nové plochy zelene a nové vegetačné prvky.
- Uplatniť vodu v urbanistickom interiéri.
- Navrhnuť stavebnotechnicky a architektonicky také ukončenie mimoúrovňových peších prepojení z južnej strany, aby priestory promenády boli chránené pred hlukom a prachom z nábrežnej komunikácie.

### **Dopravná vybavenosť**

- Celok Nábregie je dopravne obslužený nábrežnou komunikáciou – mestskou zbernou komunikáciou s elektrickým pásom funkčnej triedy B2.
- Cez celok Nábregie prechádza nábrežná promenáda, pešia komunikácia celomestského významu, ktorá má byť rozšírená o druhú úroveň pri vode.
- V úseku nábrežnej promenády medzi mimoúrovňovým peším prepojením a Novým mostom bude cyklistická doprava zachovaná a cyklistický pás bude priradený k zelenému pásu.

### **Technická vybavenosť**

- Celok Nábregie je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.



- V regulacných jednotkách N 2, N 3 rešpektovať ochranné pásmo podzemných vedení T1.

### **Asanácie**

- V celku Nábřežie nie sú navrhované žiadne asanácie.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku N1**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: DA
- komunikáciu funkčnej triedy B 2, kategórie MZE 20/50, súčasť stredného dopravného okruhu
- vybudovať dve plnohodnotné úrovňové svetelne riadené križovatky v úrovni celkov Žižkova a Floriánska.
- vybudovať dve mimoúrovňové pešie premostenia
  - Prvé pešie prepojenie na Zuckermantli, v mieste mierneho zlomu nábrežnej komunikácie, ktorého súčasťou bude objekt a sústava schodov a rámp schádzajúcich na nábrežnú promenádu.
  - Druhé pešie prepojenie pri Vodnej veži, ktorého súčasťou bude objekt na plateau, presahujúci severnou a južnou časťou do regulacných jednotiek V39 a N2.
- Súčasťou peších prepojení bude okrem sústavy schodov a rámp schádzajúcich na nábrežnú promenádu výťah pre ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku N2**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: ZV
- Existujúci pás zelene má byť rozšírený o jeden meter smerom k Dunaju. Jeho rozšírením pribudne 900 metrov dlhý, jeden meter široký pás novej zelene na rastlom teréne s možnosťou výsadby nového stromoradia priamo nad pešou promenádou. Rozšírený pás ochrannej zelene bude tvoriť viacetážová zelen s kombináciou existujúcich a navrhovaných vegetačných prvkov.
- Súčasťou plôch zelene môžu byť vodné plochy a fontány.
- Hodnotné dreviny a kry sú navrhnuté na zachovanie a budú doplnené ďalšou výsadbou strednej a vysokej zelene.
- Trasovanie peších chodníkov a vymedzenie oddychových plôch v existujúcej zeleni musí byť navrhnuté takým spôsobom, aby pešie chodníky a oddychové plochy neobmedzovali existujúcu hodnotnú zelen.

### **Regulatívy pre regulacnú jednotku N3**

- Funkčné využitie regulacnej jednotky: DP
- Regulacnú jednotku N3 tvorí peší chodník – promenáda s pásom ochrannej zelene na rastlom teréne.
- Pešia komunikácia – vlastná promenáda – je navrhovaná ako dvojpruhová. Prvý pruh v šírke cca 3,5-4m vedie po dnešnej pešej trase, druhý pruh v šírke cca 4m (šírka pruhu je premenlivá) je navrhovaný v spodnej úrovni brehu Dunaja v priamom kontakte s hladinou vody. Presnú niveletu určí správca toku.
- Miesta prepojenia oboch peších pruhov môžu byť pozdĺž celej promenády.
- Sústava pontónov pri brehu rieky má rozmanité využitie, rozširuje atraktivitu nábrežnej promenády.
- Pontóny musia byť kotvené o piliere kolmo vsadené do dna koryta rieky symetricky na stred šírky pontónov.
- V západnej časti pešej promenády je navrhnutý vertikálny akcent nábrežia – objekt v sústave plateau na Zuckermantli.

**Regulatívy pre regulacné jednotky N4, N5, N6**

- Požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v každej z uvedených regulacných jednotiek je: 1.
- Objekt v regulacnej jednotke N4 je navrhnutý na rekonštrukciu, objekty v N5 a N6 budú súčasťou pešieho premostenia na Zuckermankli a pri Vodnej veži. Objekt v N5 predstavuje kompozitívny záver tohto úseku nábrežia – vertikálny akcent.
- Spôsob ukončenia objektov –
  - zastrešenie plochými strechami, alebo špeciálnym tvarovaním strešnej roviny s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - Povrchová úprava strešných rovín nesmie byť realizovaná čisto technickými prostriedkami – vylúčené sú povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov.
  - Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
  - Pri realizácii strešných terás možnosť uplatnenia strešnej zelene.
- Funkčné využitie regulacných jednotiek: OV.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - Jednotlivé stavebné ciary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke N4 zodpovedá súčasnej existujúcej výške zástavby, bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke N5 je 150,90 m.n.m., bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie s možnosťou uplatnenia vertikálneho akcentu.
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke N6 je 150,9 m.n.m., bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie.
- Limit fasádnej modelácie sa vo vymedzených regulacných jednotkách môže uplatniť.

**Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
N1	DA	26 984	0,00	0,00	0	0,00	0,00
N2	ZV	6 830	0,00	0,00	0	0,89	0,89
N3	DP	9 382	0,00	0,00	0	0,00	0,00
N4	OV	54	1,00	1,00	4	0,00	0,00
N5	OV	794	0,05	0,05	1	0,00	0,00
N6	OV	292	0,95	0,95	4	0,00	0,00
N7		119 653	0,00	0,00	0	0,00	0,00
<b>Celok Nábrežie spolu</b>		<b>163 989</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene

## **F.11 CELOK HRADNÉ BRALO**

Hradné bralo tvorí v panoráme mesta výrazný zelený predel medzi hradným areálom a zastavanou časťou Podhradia. Je súčasťou regionálneho biocentra Hradný vrch.

Južný svah hradného brala je porastený teplomilnými, skalnými, trávno-bylinnými a krovinatými spoločenstvami na grandioritovom podklade a s výskytom vzácnej flóry a fauny.

Najvýznamnejšími plochami Hradného brala sú:

- strmý svah od skalnej steny pri uličke Strmá cesta až po skalný nos
- svahy nad skalným nosom až po západnú hranu budovy Parlamentu
- svahy na úrovni Floriánskej ulice medzi Rybárskym cechom a Vodnou vežou
- svahy pod Žigmundovou bránou.

V týchto lokalitách sa nachádzajú vzácne, ohrozené a chránené druhy rastlín. Sú to lokality, ktoré si v najväčšej miere zachovali prirodzený charakter porastov. Ide o refúgiá prirodzenej flóry takmer v centre mesta. Ku príslušnému rastlinstvu hradného brala sa viaže živocišstvo so svojimi chránenými druhmi.

Park pod východnými hradbami areálu Bratislavského hradu má svoje prírodné a urbanisticko-architektonické kvality, a preto sa musí zachovať.

V časti Zuckermandel je jediným územným zásahom je návrh trasy náucného chodníka popri opornom múre v spodnej časti hradného brala.

V časti Vydrica je priestor hradného brala ohrančený jednostranne zastavanou ulicou, a zo severu je ohrančená hradbami.

V priestore nad Vodnou vežou je navrhnutá sieť historických schodov a chodníkov, ktoré sa zbiehajú v otvorenom prírodnom námestí. Nová výsadba musí byť taká, aby nedošlo ku prekrytiu hradieb hradného areálu a ku obmedzeniu priehľadov na Bratislavský hrad.

Celok Hradné bralo so svojimi rozsiahlymi plochami zelene tvorí významný prírodný predel v intenzívne urbanizovanej mestskej zástavbe, ponúka rekreačné trasy a priestory priamo v centre mesta, vo väzbe na historické jadro, na areál Bratislavského hradu a na dunajské nábrehie. Táto jeho funkcia sa musí rešpektovať a zachovať.

### **Základné údaje o celku Hradné bralo**

- Rozloha – 3,35 ha
- Zaradenie do sektoru – Hradné bralo (H)
- Vymedzenie územia
  - Celok hradné bralo je vymedzený zo západu a severu hranicou riešeného územia (hradbami Bratislavského hradu), a celkom Beblavého (ulicou Zámocké schody), z východu celkom Vydrická a z juhu celkami Vodná veža, Vydrická, Floriánska a sektormi Kúrie a Zuckermandel.
- Urcenie regulačných jednotiek
  - regulačné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – H3
  - regulačné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – H1, H2

### **Funkčné využitie územia**

- Celok Hradné bralo tvorí funkčný a pohľadový zelený predel medzi areálom Bratislavského hradu a zastavanou časťou Podhradia, ktorý musí byť zachovaný.
- Celok Hradné bralo si má zachovať charakter nezastavaného územia s prirodzenými spoločenstvami teplomilných skalných, trávno - bylinných a krovinatých spoločenstiev.

- Západná časť celku nad sektorom Zuckermandel je navrhnutá na revitalizáciu s cieľom maximálneho zachovania prirodzenej vegetácie a s dominantnou funkciou vegetačnej stabilizácie svahov.

### **Funkčné využitie regulacných jednotiek**

- H1 Pozemky pre plochy špeciálnej zelene /ZS/
- H2 Pozemky pre plochy verejnej zelene /ZV/
- H3 Pozemky pre polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti /PV/

### **Priestorové usporiadanie územia**

Svahy hradného brala sú nad hornou hranicou zástavby Podhradia nezastaviteľné pozemnými stavbami.

Náucný chodník je navrhnutý v trase od schodov na Strmej ceste ku skalnému nosu, ponad betónovú opornú stenu nad Zuckermandelom a ďalej po vrstevniciach až ku Floriánskej a Oeserovej ulici

Na hranici regulacných jednotiek H1 a H2 je navrhnutá trasa pre šikmý výťah, z úrovne Floriánskej ulice po úroveň terasy pod Leopoldovou bránou

Nad Vydricou sú obnovené historické pešie chodníky a schody z bývalej Oeserovej ulice popri starej vodárni ku Leopoldovej bráne

Jediným stavebným objektom hradného brala je vodárenský objekt pod Leopoldovou bránou. Je navrhnutý na rekonštrukciu a na využitie ako polyfunkčný objekt.

### **Ochrana a využitie kultúrno-historických hodnôt**

- V celku Hradné bralo sa nenachádza žiadny objekt uvedený v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok (ÚZPF).
- Objekty pamiatkového záujmu: vodárenský objekt s vonkajšou terasou, pôvodné chodníky a schody spájajúce Podhradie s Hradom.
- Zaujímavé historické prvky v území
  - Vodárenský objekt pod Leopoldovou bránou – H3
  - Zvyšky mešity pod Žigmundovou bránou – H2
  - Genofondové lokality – posledná známa genofondová lokalita kriticky ohrozeného druhu panevädze letnej (*Calcitrapa solstitialis*) a najbohatšia populácia vzácneho a zraniteľného druhu zárazovca purpurového (*Phelipanche purpurea*) – H2

### **Ochrana prírody a krajiny**

- V celku Hradné bralo bolo zistených 298 druhov a poddruhov rastlín, z ktorých 15 druhov je ohrozených a vzácných a 5 druhov bolo zaradených medzi chránené druhy rastlín.
- Sektor Hradné bralo, časť regionálneho biocentra Hradný vrch a najvýznamnejší biotop sledovaného územia, je navrhnutý na revitalizáciu s cieľom maximálne zachovať a chrániť prirodzené spoločenstvá flóry a fauny.
- Rekonštrukciu historických chodníkov a parkové úpravy zelene na svahu hradného kopca navrhnuté a realizovať tak, aby cenné prirodzené spoločenstvá flóry a fauny neboli poškodené a stali sa súčasťou parkových úprav.

### **Zelen a ostatné prírodné prvky**

- Plochy zelene v celku Hradné bralo sú lokalizované na rastlom teréne. Ide o najrozsiahlejší komplex zelene na území zóny Podhradie. Svahy hradného brala sú nad hornou hranicou zástavby Podhradie nezastaviteľné
- Špeciálna parková úprava svahu nad Vydricou znamená minimálne parkové úpravy (spevnené chodníky a malé oddychové plochy) pri rešpektovaní prirodzených porastov.

- ❑ Okolo peších chodníkov vo svahu a nad zjazdovým chodníkom zo Židovskej ku Oeserovej ulici je navrhnutá dosadba solitérnych stromov, ktoré budú na peších trasách poskytovať tien.

### **Starostlivosť o životné prostredie**

- ❑ Skvalitňovať plochy existujúcej zelene, určenej na zachovanie.
- ❑ Doplniť nové plochy zelene a nové vegetačné prvky.
- ❑ Uplatniť vodu ako prírodný prvok v urbanistickom interiéri ako oživujúci prvok v životnom prostredí.

### **Dopravná vybavenosť**

- ❑ Konceptia a regulácia dopravy je vyjadrená vo výkrese dopravy.
  - Celok Hradné bralo má navrhnutú sieť historických obnovených a navrhovaných spevnených peších komunikácií.
  - Z úrovne Floriánskej ulice po úroveň terasy pod Leopoldovou bránou je navrhnutý šikmý výťah na uľahčenie pohybu osôb. Dolná stanica je umiestnená v objekte V6. Horná stanica je umiestnená pod Leopoldovou bránou, mimo hranice zóny Podhradie.

### **Technická vybavenosť**

- ❑ Celok Hradné bralo je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.

### **Asanácie**

V celku Hradné bralo nie sú navrhované žiadne asanácie.

### **Regulatívny pre regulačnú jednotku H1**

- ❑ Funkčné využitie regulačnej jednotky: ZS.
- ❑ Svahy hradného brala sú nad hornou hranicou zástavby Podhradia nezastaviteľné pozemnými stavbami.
- ❑ Regulačná jednotka H1 Cast nad Zuckermantelom má byť prevažne nepriechodná. Predstavuje plochy prirodzene formovanej zelene s dominantnou funkciou vegetačnej stabilizácie svahov.
- ❑ Jediným územným zásahom v regulačnej jednotke H 1 je návrh trasy náucného chodníka popri opornom múre v spodnej časti hradného brala.
- ❑ Trasovanie pešieho chodníka v existujúcej zelene musí byť realizované takým spôsobom, aby pešie chodníky a oddychové plochy neobmedzovali existujúcu hodnotnú zelen.
- ❑ Pri revitalizácii plôch existujúcej zelene budú maximálne rešpektované miesta s výskytom vzácnych, ohrozených a chránených druhov rastlín a živočíchov.

### **Regulatívny pre regulačnú jednotku H2**

- ❑ Funkčné využitie regulačnej jednotky: ZV.
- ❑ Svahy hradného brala sú nad hornou hranicou zástavby Podhradia nezastaviteľné pozemnými stavbami.
- ❑ Parkovo upravené plochy verejne prístupnej zelene s funkciou vegetačnej stabilizácie svahov predstavuje zelen parková nízka, stredná, vysoká.
- ❑ Pri revitalizácii plôch existujúcej zelene budú maximálne rešpektované miesta s výskytom vzácnych, ohrozených a chránených druhov rastlín a živočíchov.
- ❑ Trasovanie peších chodníkov nesmie obmedzovať existujúcu hodnotnú zelen.

### **Regulatívny pre regulačnú jednotku H3**

- ❑ Funkčné využitie regulačnej jednotky: PV.

- Popri objekte je umožnený verejný peší priechod z úrovne Oeserovej ulice smerom ku Leopoldovej bráne.
- Spôsob ukončenia objektu
  - Je zachované zastrešenie objektu šikmými strechami s tvrdou šablónovou krytinou.
- Stanovenie stavebných ciar:
  - Jednotlivé stavebné ciary objektu sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
  - Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke H 3 zodpovedá súčasnej existujúcej výške zástavby, bez možnosti uplatnenia limitu strešnej modelácie.
- Stanovenie limitu fasádovej modelácie:
  - V rámci jednotky H 3 nie je uplatnený limit fasádovej modelácie.

### **Miera stavebného využitia pozemkov**

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
H1	ZS	21 315	0,00	0,00	0	0,99	0,99
H2	ZV	11 685	0,00	0,00	0	0,88	0,88
H3	PV	499	0,00	0,40	ZSO	0,36	0,36
<b>Celok Hradné bralo spolu</b>		<b>33 499</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>

KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami

KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami

KSO koeficient stavebného objemu

KPP koeficient prírodných plôch

KZ koeficient zelene

ZSO zachovať existujúci stavebný objem

## **G ETAPIZÁCIA A VECNÁ A CASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČNOVANIA OBNOVY, PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANÁCIÍ EXISTUJÚCICH STAVIEB**

Požiadavky na vzájomnú vecnú a časovú koordináciu sú stanovené v regulatívoch pre jednotlivé vymedzené regulačné celky.

## **H POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE**

### **H.1 POZEMKY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE**

#### **H.1.1 DOPRAVA**

- D1 Komunikácia - Nábřežie arm. gen. L.Svobodu (rekonštrukcia)-- funkčná trieda B2, kategória MZE 20/50 s dvomi svetelne riadenými križovatkami – N1
- D2 Komunikácia - ulica Žižkova (prekrytá) - funkčná trieda C2, kategória MO 8/30 – Z23
- D3 Komunikácia - ulica Vydrická (prekrytá) - funkčná trieda C3, , kategória MO 7,5/30
- D4 Úprava úrovňovej križovatky pri Vodnej veži na Nábřeží arm. gen. L.Svobodu – V61
- D5 Vybudovanie lávky a peších mimoúrovňových prepojení ponad nábrežnú komunikáciu, ponad Staromestskú ulicu a ponad nájazdové rameno v západnej slucke predmostia – N1, V61
- D6 Rekonštrukcia peších historických chodníkov na Hradnom brale, rekonštrukcia historických schodov nad Floriánskou ulicou – H2
- D7 Vybudovanie náučného chodníka na úpäti Hradného brala – H1
- D8 Rozšírenie nábrežnej promenády a vybavenie ulicným mobiliárom, výstavba novej pešej trasy na nábřeží na berme toku Dunaja – Z3
- D9 Výstavba šikmého osobného výtahu na Hradný kopec z Floriánskej ulice – V6

#### **H.1.2 ZELEN**

- Z1 Revitalizácia existujúcich plôch zelene a realizácia nových plôch parkovo upravenej zelene a vodných prvkov – Z15, Z16, Z20, Z24, V38, V59, V60, V62, V63
- Z2 Rekultivácia plôch okolo Vodnej veže – V41, V42
- Z3 Revitalizácia plôch zelene so stabilizacnou funkciou na svahu Hradného brala nad Zuckermantlom a revitalizácia plôch zelene na svahu Hradného brala nad Vydrickou – H1, H2
- Z4 Revitalizácia plôch zelene pozdĺž nábrežnej promenády – N2

#### **H.1.3 TECHNICKÉ VYBAVENIE**

- TV1 Kolektor
- TV2 Protipovodnový múrik – N2

### **H.2 ASANÁCIE**

1. V celku Žižkova je navrhovaná asanácia plochy parkoviska.
2. V celku Kúrie sa počíta v budúcnosti s asanáciou objektu energocentra a výstavbou objektu K12 na časti uvoľnenej parcely.
3. V celku Floriánska sú navrhnuté asanácie garáží a objektu unimobuniiek.
4. V celku Vydrická je navrhnutá asanácia plochy parkoviska.
5. V celku Predmostie je navrhnutá asanácia schodov na Nový most v mieste výstavby nového objektu V55, odstránenie provizórnych objektov a stánkov pod mostom a asanácia časti nájazdového ramena na Nový most v západnej slucke predmostia.

**I NÁVRH NA REPARCELÁCIU ÚZEMIA**

Pre stanovené funkčné využitie a priestorové usporiadanie sú vymedzené stavebné pozemky, tak ako je to uvedené v časti Regulácia územia zóny Podhradie a v grafickej časti vo výkresoch Regulácia územia – funkčné využitie a Regulácia územia – priestorové usporiadanie. Vymedzené stavebné pozemky vzniknú delením existujúcich parciel a ich scelovaním.

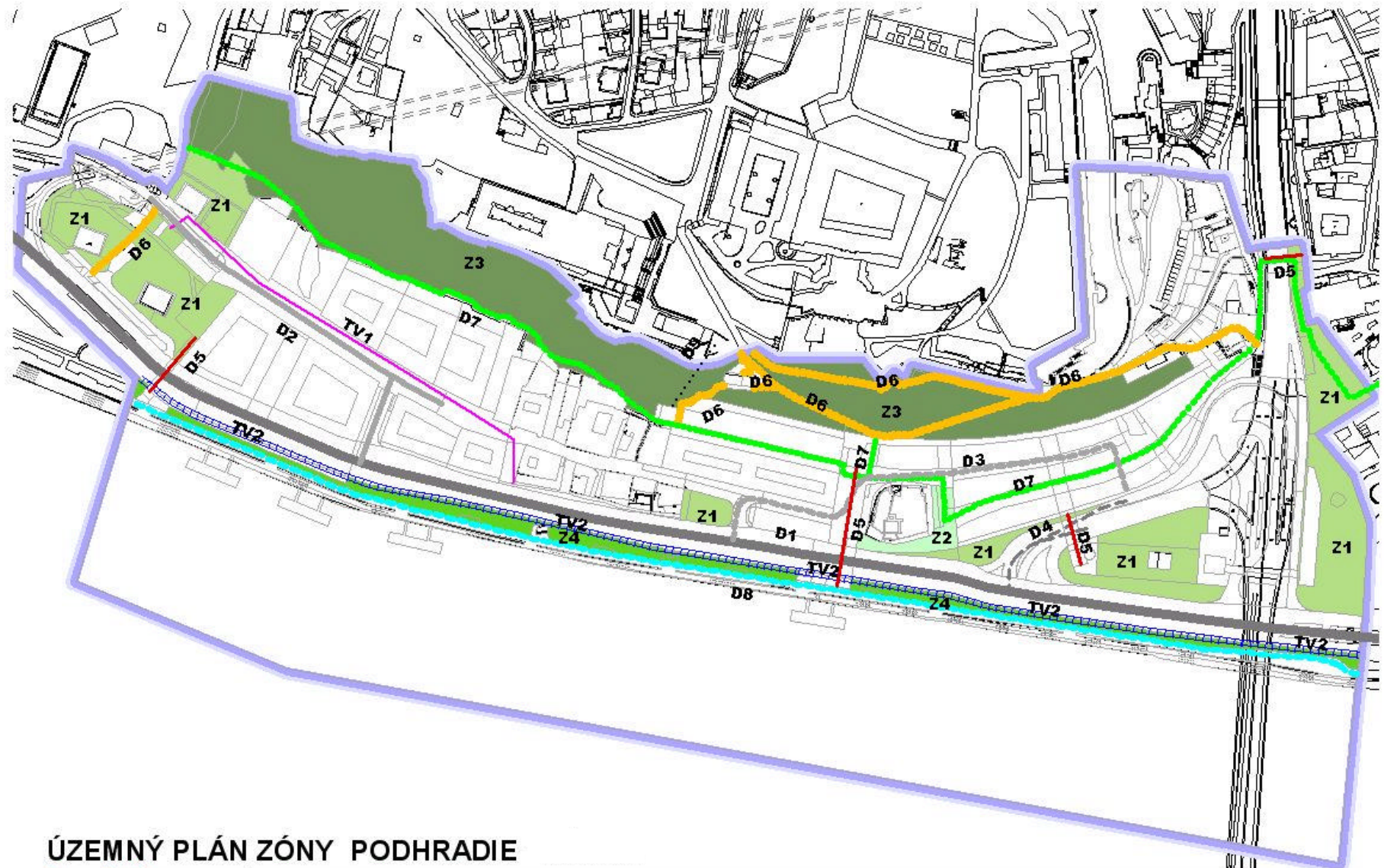
**J GRAFICKÁ ČASŤ**

Súčasťou záväznej časti územného plánu zóny Podhradie sú výkresy:

4	NÁVRH DOPRAVNÉHO RIEŠENIA	1/1000
5	NÁVRH TECHNICKÉHO VYBAVENIA - KOORDINÁCIA	1/1000
8	REGULÁCIA ÚZEMIA – FUNKCNÉ VYUŽITIE	1/1000
9a	REGULÁCIA ÚZEMIA – PRIESTOROVÉ USPORIADANIE	1/500
9b	REGULÁCIA ÚZEMIA – PRIESTOROVÉ USPORIADANIE	1/500

**K SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**





## ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PODHRADIE



OBSTARÁVATEĽ:  
HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA

SPRACOVATEĽ:  
AUREX spol. s r.o.  
v zmluvných veciach a územných plánoch  
AUREX - BOGÁR KRÁLIK URBAN

### SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB



MIERKA  
1 : 2 500