

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY DUNAJSKÁ, BRATISLAVA
Zmeny a doplnky rok 2005

december 2007

OBSAH

	Identifikačné údaje	strana 2
1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	3
a)	Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši	3
b)	Vyhodnotenie riešenia a súladu so zadaním	3
2.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	6
a)	Vymedzenie hranice územia, charakteristika územia	6
b)	Popis riešeného územia	6
c)	Väzby vyplývajúce z riešenia nadradenej ÚPD	7
d)	Vyhodnotenie limitov využitia územia	8
e)	Návrh priestorového usporiadania územia, zásad jeho využitia a limitov regulatívy funkčného a priestorového usporiadania Urbanistický obvod č.17 Prior	10
f)	Návrh priestorového usporiadania územia, zásad jeho využitia a limitov regulatívy funkčného a priestorového usporiadania Urbanistický obvod č.18 Bezručova	17
g)	Návrh priestorového usporiadania územia, zásad jeho využitia a limitov regulatívy funkčného a priestorového usporiadania Urbanistický obvod č.19 Jakubovo námestie	24
h)	Návrh územných systémov a prvkov ekologickej stability	32
i)	Chránené územia, vymedzenie ochranných pásiem	33
j)	Návrh koncepcie dopravy	34
k)	Technická vybavenosť	35
k.1)	Zásobovanie vodou	35
k.2)	Odkanalizovanie	35
k.3)	Zásobovanie elektrickou energiou	36
k.4)	Zásobovanie plynom	37
k.5)	Zásobovanie teplom	37
k.6)	Telekomunikácie	38
3.	VYMEDZENIE A NÁVRH VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	38
4.	CIVILNÁ OCHRANA	40

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obstarávateľ ÚPD:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne námestie 1 814 99 Bratislava
Stupeň dokumentácie:	Zmeny a doplnky k ÚPN-Z Dunajská, rok 2005
Platná dokumentácia:	Územný plán zóny Dunajská, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.269/1996 zo dňa 28.3.1996
Hlavný spracovateľ ÚPD:	Ing.arch. Oliver Peržel, autorizovaný architekt SKA Moskovská 27 811 08 Bratislava

SPRACOVATEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus, architektúra:	Ing.arch. Oliver Peržel Ing.arch. Miroslav Frečer
Spolupráca	Ing.arch. Matúš Gondek Ing.arch. Miroslav Lichner
Doprava:	Ing. Ján Morávek, Bratislava
Ochrana pamiatok:	KÚ OP a Ing.arch. J.Gregorová, FA STU Bratislava
Ochrana prírody:	Ing. Katarína Serbinová
Technická vybavenosť:	ARC Plus spol. s r.o.
Civilná ochrana:	Ing. Ľubica Milošovičová

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

a) HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY, KTORÉ PLÁN RIEŠI

Obstarávateľ Územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) - Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta (M HM SR -ORM) v rámci procesu obstarávania ÚPD zabezpečil u Architektonickej kancelárie ing.arch. Oliver Peržel spracovanie Územnoplánovacej dokumentácie zóny Dunajská -zmeny a doplnky 2005 v zmysle pokynov na spracovanie MAG/05/3099/16398 zo dňa 29.03.2005.

Rozsah, obsah a spôsob spracovania územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005 je plynulým pokračovaním Územného plánu zóny z roku 1996.

a1) Dôvody na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Dunajská, zmeny a doplnky 2005:

Vzhľadom na zmenu územno-technických, hospodárskych, ekonomických a sociálnych predpokladov, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia a hmotovo-priestorová a funkčná regulácia územia zóny Dunajská a na stavebnou činnosťou výrazne zmenený charakter dotknutého územia, hlavné mesto SR Bratislava ako orgán územného plánovania zabezpečuje obstaranie zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie na úrovni zóny v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 17 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. O územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Účelom obstarania aktualizácie územného plánu zóny Dunajská je na základe aktuálnych urbanisticko-architektonických, hospodárskych, sociálnych, stavebno - technických a prevádzkových podmienok v území a na podklade vyhodnotenia limitov využitia územia formulovať zásady a regulatívy územia - stanovením funkčnej a hmotovo - priestorovej regulácie a spôsobu zástavby v území, miery zastavania a únosnosti využívania územia. Ďalej aktualizovaná územnoplánovacia dokumentácia stanoví reguláciu zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability, reguláciu dopravného a technického vybavenia územia a zadefinuje vecnú a časovú koordináciu výstavby v zóne.

a2) Požiadavky na dokumentáciu vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN Bratislavy:

Aktualizácia ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2004 v znení neskorších predpisov určuje pre vymedzené územie funkčné využitie občianska vybavenosť v centrálnej mestskej oblasti, viacpodlažná bytová zástavba a verejná zeleň. Dopĺňujúcimi a účelovo viazanými sú funkcie bývanie ako súčasť priestorov občianskej vybavenosti, zeleň, dopravná a technická vybavenosť.

a3) Predmet a rozsah aktualizácie:

V súvislosti s vývojom v zóne Dunajská boli a sú evidované investičné zámery v predmetnej lokalite, ktoré si vyvolali potrebu overenia v aktualizácii regulácie priestorového usporiadania a funkčného využitia, verejného dopravného a technického vybavenia oproti platnej regulácii schválenej územnoplánovacej dokumentácii -Územný plán zóny Dunajská, rok 1996.

Všetky podnety boli preverené z pohľadu ich funkčnej náplne, súladu, resp. rozporu so základnou urbanistickou koncepciou zóny, pričom hlavnými kritériami posúdenia boli poloha a umiestnenie stavby na pozemku, dodržanie uličnej a stavebnej čiary, stanovenie šírky, hĺbky a výšky zastavania a napojenie stavby na dopravnú a technickú infraštruktúru. Ďalej boli posúdené vplyvy na rozsah a mieru využitia pozemku s dopadom na platné koeficienty zastavanosti a podlažnosti a dosiahnutého podielu zelene, ako i zhodnotenie architektonického riešenia stavieb z hľadiska zachovania charakteru jestvujúcej zástavby v rámci mestských priestorov námestí a ulíc a ich dopad na siluetu mesta.

V dobe platnosti územného plánu boli zrealizované viaceré objekty, ktoré sú zapracované do textovej a grafickej časti aktualizácie. Takisto novo vydané územné rozhodnutia a stavebné povolenia boli zohľadnené v koncepte aktualizácie.

V aktualizácii sú oproti pôvodnému platnému územnému plánu presnejšie a detailnejšie zaregulované rozvojové územia, potenciálne stavebné preluky, plochy novej dostavby i nadstavby, ktoré sú v textovej časti spracované formou regulačných listov s ich priemetom do grafickej časti. Koncept aktualizácie územného plánu bol prejednaný s orgánmi štátnej správy, samosprávy, odbornou i laickou verejnosťou. Na základe vyhodnotenia stanovísk a pripomienok bolo obstarávateľom úlohy Magistrátom HM SR Bratislavy vydané súborné stanovisko s pokynmi pre dopracovanie.

b) VYHODNOTENIE RIEŠENIA A SÚLADU SO ZADANÍM

b1) Urbanistická koncepcia, priestorové usporiadania a funkčné využitie územia:

- územie je riešené v celomestských súvislostiach s prihliadnutím na riešenie susediacich zón
- územie zóny Dunajská je ponímané ako súčasť celomestského centra, so zohľadnením vysokého podielu bývania,
- v definíciách funkčných systémov je prispôbené názvoslovie s terminológiou použitou v Návrhu územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy,
- v záujme prehľadnosti dokumentácie je vymedzenie blokov a ich číselne označenie doplnené do grafickej časti dokumentácie,
- jestvujúce pasáže a navrhované pasáže sú vyznačené, v prípade navrhovaných dôsledne a logicky stanovené ich vedenie objektami,
- v rámci riešenia širších vzťahov sú aktualizované disponibilné plochy v zóne a doplnené významné plochy zelene v kontakte s riešeným územím (Ondrejský cintorín, Medická zahrada),
- je prehodená regulácia hmotovo -priestorového usporiadania (najmä výškovej hladiny) v celej zóne,
- je prehodený potenciál územia v okolí obchodného domu a hotela (sektor 17/9),
- je riešená regulácia v sektoroch v kontakte so Šafárikovým námestím (18/8, 18/12, 18/9), ktorého spôsob využitia a hmotovo - priestorového usporiadania je stanovený v súvislosti s riešením NS MHO,
- pri riešení vnútorných obytných blokov je zohľadnená potreba skvalitnenia mikroklimy mestského prostredia vnútroblokovou zeleňou a zároveň je riešená prípadná možnosť pokrytia deficitu statickej dopravy spôsobom zapustených parkovacích miest v teréne.

b1a) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu z roku 1996

-z hľadiska pozitívneho dopadu pôsobenia vhodnej nadstavby v siluete a obraze ulice:

Zrealizované nadstavby jestvujúcich domov sú v súlade s platným územným plánom. Nadstavené domy sú stavebne ukončené, bol presne dodržaný výškový regulatív, domy pozitívne dotvorili uličný priestor.



Dunajská ulica



Šafárikovo námestie



Lazaretská ulica

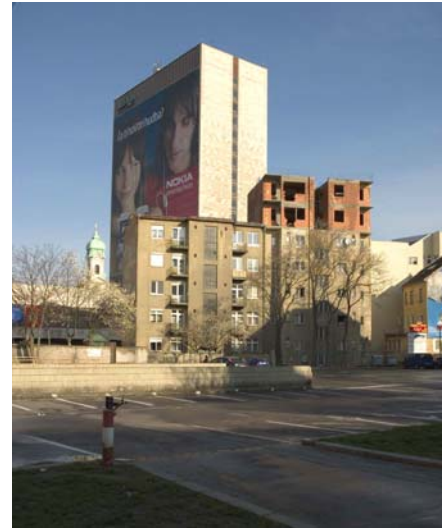


Grösslingova ulica

-z hľadiska negatívneho dopadu pôsobenia navhodnej nadstavby v siluete:
Zrealizované nadstavby jestvujúcich domov sú v rozpore s platným územným plánom, v ktorom sú uvedené domy charakterizované ako objekty stavebne ukončené, čo znamená, že ich nebolo možné nadstaviť. Je navrhnuté ich odstránenie.



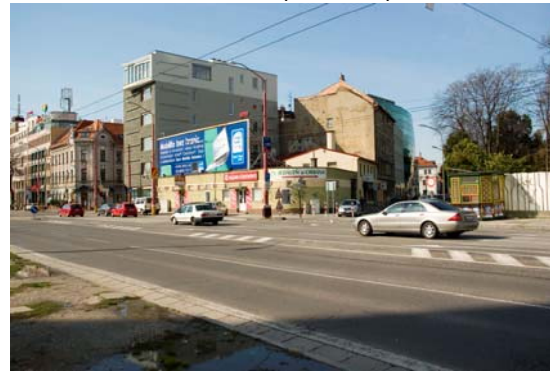
Cintorínska (z ulice)



Cintorínska (z dvora)



Dostojevského rad



Mlynské Nivy

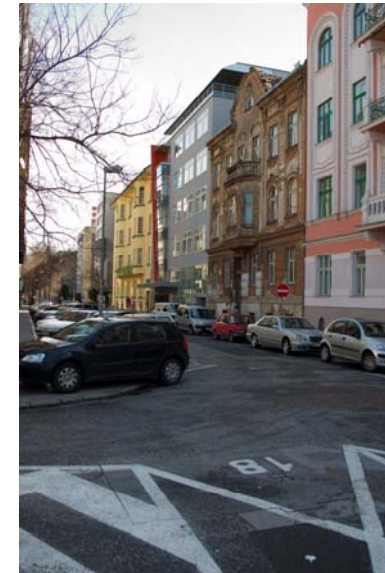
-z hľadiska pozitívneho dopadu pôsobenia vhodnej novostavby v siluete a obraze ulice:
Zrealizované novostavby sú v súlade s platným územným plánom. Nové domy, urbanistické riešenie, kvalitná architektúra, mierka a priečelie pozitívne dotvorili uličný priestor.



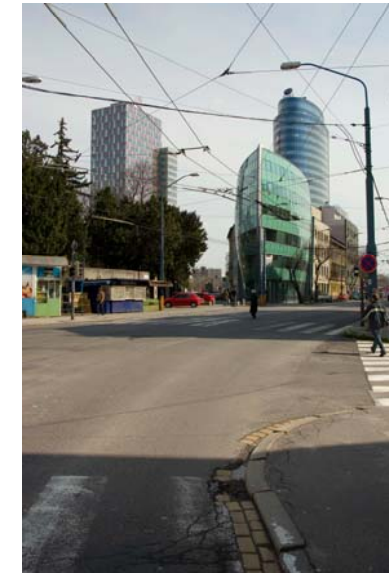
Dunajská ulica



Grösslingova ulica



Dobrovičova ulica



Mlynské Nivy, Dunajská ulica

b2) Riešenie dopravy:

- je rešpektovaná požiadavka vyplývajúca z funkcie schopnosti celomestského dopravného systému, sú zohľadnené a preukázané väzby na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie v širších vzťahoch územia,
- je preukázané napojenie zóny na susediace mestské časti, koordinované a zosúladené dopravné riešenie s dopravným riešením kontaktných zón, najmä napojenia priamo susediacich zón Pribinova a Chalupkova – Bottova,
- je zohľadnená pôvodná koncepciu NS MHO s prestupnou stanicou na Kamennom námestí,
- sú doplnené trasy trolejbusovej dopravy v zmysle Návrhu územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (Dobrovského - Lazaretská - Dostojevského rad),
- vedenie cyklistických trás je prevzaté z Návrhu územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy - Koncepcia dopravnej obsluhy.

b2a) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu z roku 1996

-z hľadiska pozitívneho dopadu navrhovaného riešenia v dopravnej situácii zóny:
Bolo zrealizované skľudnenie dopravy v celom rozsahu námestia SNP a Dunajskej ulice na úseku námestia SNP - Rajska ulica. Bol upravený povrch komunikácií, zrealizované spomaľovače, novým dopravným značením boli vymedzené plochy parkovacích stojísk pozdĺž ulice, boli osadené zábrany (stĺpiky a betónové kvádre) zamedzujúce parkovanie na chodníku, čo prispelo k zvýšeniu kvality prostredia a bezpečnosti chodcov.



-z hľadiska negatívneho dopadu v dopravnej situácii zóny:

Zrealizovaná polyfunkčná budova na rohu Dunajskej a predĺžení Klemensovej ulice „UCHO“ -jej osadenie je v rozpore s platným pôdorysným regulatívom; jej poloha znemožňuje predĺženie Klemensovej ulice s vyústením do Cintorínskej; ďalšou príčinou znemožňujúcou realizáciu prepojenia ulíc je skutočnosť, že pri realizácii budovy nebola požadovaná prekládka jestvujúcej trafostanice, ktorá sa nachádza v trase prepojenia komunikácií.



Dunajská –Klemensova

b3) Riešenie technického vybavenia:

- v zásade sú rešpektované koridory nadradených vedení technického vybavenia prechádzajúce uzemím zóny, vychádza sa v riešení technickej vybavenosti z prijatých celomestských koncepcií obsiahnutých v územnoplánovacej dokumentácii vyššieho stupňa a v územných genereloch jednotlivých systémov,
- sú zohľadnené a preukázané väzby na jestvujúce a navrhované technické vybavenie v širších vzťahoch územia (Námestie SNP, Špitálska, Stúrova), pri riešení technického vybavenia zóny Dunajská je nadviazané na riešenie technického vybavenia pre lokalitu Námestie SNP, definovanej v Urbanistickej štúdii Námestie SNP, obstaranej MČ Bratislava - Staré Mesto (2001),
- je zachovaná štruktúra kapitol a výkresov z doterajšieho ÚPN -Z Dunajská, t. j. samostatné kapitoly a výkresy za jednotlivé systémy TI,
- je aktualizovaný a upravený rozsah kolektoriácie oproti Územnému plánu zóny Dunajská, 1996, so zohľadnením súčasného stavu technického vybavenia v lokalite, predovšetkým s ohľadom na nové trasy telekomunikácií, rekonštrukcie horúcovodov a pod.,
- sú zohľadnené zásahy do trás inžinierskych sietí (prekládka existujúcich a výstavbu nových vedení inžinierskych sietí), ktoré vyvolali rozličné investičné zámery (rekonštrukcia električkovej trate na Špitálskej ulici v smere na Stúrovu, výstavba polyfunkčného objektu a hromadných garaží na Cukrovej ulici, budova pri Malom trhu, polyfunkčný objekt na Dunajskej pri maďarskom gymnáziu, polyfunkčný objekt pri Veselého zahrade a pod.),
- je rešpektovaná riešením územím prechádzajúca rezervovaná trasa pre polozenie 110 kV kábla TR Čulenova - TR Lamač,
- je zohľadnená Urbanistická štúdia revitalizácie námestia SNP, ktorá zasiahla svojimi objektami a trasami technickej infraštruktúry až na územie zóny Dunajská (Kamenné námestie, Špitálska, Dunajská, Stúrova),
- je zohľadnený vplyv NS MHD a jeho zložky technickej infraštruktúry.

b4) Ochrana a starostlivosť o životné prostredie, ochrana a tvorba prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí:

- sú rešpektované požiadavky zákona NR SR č. 272/1994 Z. z. O ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov, určené na zabezpečenie zdravých životných a pracovných podmienok,
- z hľadiska svetlotechnických podmienok sme vychádzali z návrhu vymedzenia plôch hlavného mesta SR Bratislavy so zvýšenou hustotou zástavby pre posudzovanie zatienenia budov z hľadiska aplikácie svetlotechnickej normy STN 730580 -1 v znení zmeny 2 schváleného uznesením MsZ č.490/2001 z 8.2.2001, zosúladiť návrh funkčného využitia a hmotovo priestorového riešenia s požiadavkami na množstvo svetla vo vnútorných priestoroch v zmysle STN 73 4301,
- sú rešpektované ochranné, hygienické a bezpečnostné pásma v zmysle platných noriem a predpisov,
- sú aktualizované plochy zelene v zóne, s rozlíšením na jestvujúcu a navrhovanú zeleň, vyčlenené sú z plôch zelene objekty a spevnené plochy (Modrý kostolík, Gymnázium na Grosslingovej),

- sú stanovené indexy zelene z rastlého terénu a na konštrukciách (pre potreby regulácie); je vynechaná kategória: "bloky prevažne bez zelene" a v záujme skvalitnenia mikroklimy mestského prostredia je navrhnuté vhodné uplatnenie zelene aj v doteraz takto značených blokoch,
- je zohľadnená skutočnosť, že Vyhláškou Krajského úradu životného prostredia v Bratislave č. 2/2004 zo dňa 27.9.2004 bola zrušená ochrana Veselého záhrady na Dunajskej ulici (parc. č.8667/1, 8667/2).

b5) Ochrana kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem:

- je zohľadnená skutočnosť, že riešené územie je súčasťou pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti s výskytom významných architektonických a umelecko - historických hodnôt kultúrnych pamiatok; pri spracovávaní územnoplánovacej dokumentácie sú uplatnené požiadavky odborných pracovísk pamiatkovej ochrany; v zmysle dohovorov a záverov z pracovných rokovaní sú uplatnené podmienky, vyplývajúce zo zásad ochrany pamiatkového územia - mestská pamiatková rezervácia Bratislava, ktorých spracovanie sa v súčasnosti uskutočňuje,
- sú zachovávané objekty, ktoré sú národnými kultúrnymi pamiatkami a sú chránené v zmysle Zákona č. 49/2002 Z. z. O ochrane pamiatkového fondu,
- nehnuteľné národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname NhNKP sú v textovej a grafickej časti uvedené ako limity, ich stavebný vývoj je ukončený, nie je možné do nich zasahovať,
- objekty vytipované na zápis do ÚZ NhNKP sú navrhnuté, nezačalo sa ešte právne konanie vo veci,
- je zapracovaná požiadavka rešpektovania postupu pri vykonávaní archeologického výskumu podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. O ochrane pamiatkového fondu.

b6) Civilná ochrana v záujme obrany štátu:

- je spracovaná samostatná doložka civilnej ochrany v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vyhlášky č. 55/2001 Z. z., zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 297/1994 Z. z. a stavebno-technických požiadavkách na stavby a a technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

b7) Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb:

- sú zohľadnené limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, ochranné pásma, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a obce, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok a platné územné rozhodnutia a stavebné povolenia.

b8) Vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby:

- je spracovaný návrh verejnoprospešných stavieb vyplývajúci z návrhu zmien a doplnkov, sú stanovené pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácií.

b9) Základné údaje o podkladoch:

- Pokyny na spracovanie ÚPZ Dunajská, zmeny a doplnky, Magistrát hl.m. SR Bratislavy, 03/2005,
- Prieskumy a rozbor, ATK 1992,
- Územné rozhodnutia a stavebné povolenia,
- Pripravované investície v území -prehľad vydaných záväzných stanovísk,
- Zoznam podnetov evidovaných do 04.2005,
- Územný plán zóny Dunajská, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva HMSR Bratislavy č.269/1996 zo dňa 28.3.1996.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

a) VYMEDZENIE HRANICE ÚZEMIA, CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA

a1) Vymedzenie riešeného územia:

Zóna Dunajská leží severovýchodne od mestskej pamiatkovej rezervácie, tvorí súčasť pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti, jej hlavnou kompozičnou osou je Dunajská ulica.

Hranice riešeného územia tvoria ulice:

Špitálska (SZ)
ulica 29.augusta (SV)
Párickova ulica (S)
Karadžičova ulica (V)
Dostojevského rad (JV)
Štúrova ulica (JZ)
Námestie SNP (SZ)

Zóna nadväzuje na územie historického jadra Bratislavy, zo severozápadnej strany na zónu Obchodná, z východnej strany na zónu Chalúpkova, z južnej strany na zónu Pribinova.

Zóna pozostáva z troch urbanistických obvodov:

1. Urbanistický obvod 17 -Prior
2. Urbanistický obvod 18 -Bezručova
3. Urbanistický obvod 19 -Jakubovo námestie

Urbanistické bloky sa ďalej členia na stavebné bloky, ktoré sú vymedzené verejnými komunikáciami, alebo priestormi a sú označené číslami 17/1 -17/9, 18/1 -18/12, 19/1 -19/9.

a2) Základné údaje charakterizujúce zónu

Zóna Dunajská je súčasťou Celomestského centra Bratislavy. Zóna sa nachádza v Mestskej Časti Bratislava - Staré mesto. Časť zóny vykazuje najvyššiu mieru centrality v meste -námestie SNP, začiatok Dunajskej a Grösslingovej ulice, Štúrovej a Špitálskej ulice.

Celá zóna je súčasťou pamiatkovej zóny CMO.

Plocha riešeného územia: 45 ha

Počet obyvateľov: 7670

Počet bytov: 3184

a3) Vázby zóny na širšie územie

Zóna Dunajská má vzhľadom na svoju polohu tesné funkčné väzby na historické jadro -mestskú pamiatkovú rezerváciu -charakterizované vysokou polyfunkciou a mimoriadnou kultúrne-historickou hodnotou.

Medzi zónou Dunajská a susediacimi zónami na severnej, východnej a južnej časti jestvujú mnohé funkčné, prevádzkové, dopravné a iné vzťahy, ktoré jej dávajú určité, len jej vlastné špecifiká. Zóny Obchodná a Dunajská sa vzájomne dopĺňajú v polohách vyváženej štruktúry občianskej vybavenosti (maloobchod, služby, základné školstvo, kultúra), z ktorých profitujú obe zóny a okrem toho jestvujú medzi nimi silné dopravné a komunikačno-obslužné väzby. Ťažisko aktivít sa v minulosti i teraz rozvíja na významnej mestskej osi -Mierové námestie, Obchodná, námestie SNP, Štúrova, zóna Pribinova, nábrežie Dunaja i na spoločnej Špitálskej ulici, ktoré naberajú na význame v súvislosti s skľudnením dopravy v nej v Štúrovej ulici.

Zóny Moskovská a Dunajská spájajú významné mestské parky Medická záhrada a Ondrejský cintorín, ktoré slúžia ako oddychovo-rekreačné zázemie týchto zón.

Zóna Pribinova ako rozvíjajúca sa zóna, -polyfunkčná mestská štvrť s prioritou bývania, administratívy a kultúrno-spoločenských aktivít s funkciami i nadmestského významu na nábreží Dunaja sa stane významným cieľovým miestom s peším i dopravným napojením cez Šafárikovo námestie, Lazaretskú a ulicu 29.augusta i z Mlynských Nív.

Poloha zóny Dunajská na vnútornom mestskom okruhu dáva popri nevýhode (z hľadiska kvality životného prostredia) i výhodu dobrej dopravnej dostupnosti smerom dovnútra i von zo zóny, predpoklad na napojenie sa na trasy Nosného systému MHD so stanicami OD Tesco a Dunaj.

b) POPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

b1) Charakteristika územia v jeho historickom vývoji:

V území centrálnej mestskej oblasti Bratislavy sa predpokladá trvalé osídlenie už od roku 1000 p.n.l., pričom základom trvalého osídlenia sa stali vhodná geografická i klimatická poloha na úpätí hradného vrchu pri brode cez Dunaj na rozhraní rovín a návrší, rieky a jej nábrežia. Život mesta a jeho stavebnej štruktúry bol oddávna poznačený náhlymi výkyvmi prosperity a úpadku, ktoré sú čiastočne zakódované v danostiach sídelnej lokality, ktoré sú priaznivé komunikatívno-vodcovskej funkcii. Vzhľadom k tomu, že politicko-hospodárska situácia stredoveku bola značne nestála a osud mesta bol s ňou takmer vždy úzko spojený, obyvatelia i ich obydlia často pociťovali zmeny politickej klímy i ekonomicky a na vlastnej koži (vypálenie predmestí, turecké vojny, protihabsburské povstania, husiti, Bratislava korunovačným mestom Uhorska).

Okolie Špitálskej a časti Dunajskej ulice nachádzajúce sa v blízkosti stredovekého mesta a tvoriace stredoveké predmestie pred Vavríneckou bránou ohraničené Špitálskou a Dunajskou bránou bolo husto zastavané už 16.storočí. Vytvorila sa tu vejárová schéma ulíc: cesta z Vajnora -dnešná Špitálska ulica, cesta od Trnavy -dnešná Dunajská ulica. Oblasť južne od Dunajskej bola podmienená tokom rieky Dunaj, ktorého rameno siahalo až po dnešnú Grösslingovu ulicu, čím nebola možná súvislejšia zástavba. V dôsledku výstavby stáleho mosta bolo rameno zasypané, dunajské nábrežie zregulované, čím vznikol rozsiahly priestor na výstavbu.

V 19.storočí sa Bratislava načas stala provinčným mestom a prvýkrát z tohto neočakávaného obdobia klľudu vedela vyťažiť svojskú popularitu a prospech.

Po vzniku československej republiky nastala iná politická situácia, ktorá sa prejavila i v Bratislave. Bratislava sa stala centrom Slovenska -zakladajú sa nové inštitúcie, ktoré si budujú nové moderné objekty. Vznik ČSR opäť dáva predpoklad pre započatie mocenskej hry na úrovni mesta, ktoré mohutnie a rozvíja sa. Rozširuje sa výroba s čím súvisí zakladanie nových tovární. S tým súvisí i prílev obyvateľstva, čo si vyžaduje výstavbu obytných budov, objektov obchodu, služieb, rozvoj školstva, zdravotníctva, kultúry.

So zmenou politického systému po roku 1948 nastáva i zmena náhľadov na politicko-hospodársky komplex a na štruktúry mesta.

Politickou prioritou vo vzťahu k mestu a jeho obyvateľom sa stalo rozbitie buržoáznej vrstvy meštianstva, ale i živnostníctva a úradníctva, inteligencie. Zmenené preferencie sa prejavili nielen v sociálnej sfére, ale i urbanistickej. Život obyvateľov mesta sa z námestí, ulíc a priestorov spoločenských kontaktov preniesol do bytov, stratil sa záujem o veci verejné a stratili sa i stimuly prirodzeného rastu a obnovy stavebnej štruktúry.

Táto úloha sa ocitla v rukách štátom riadených organizácií, ktoré k nej pristupovali nezainteresovane a bez rozlíšenia špecifik. Stred mesta sa vplyvom nezáujmu ľudí i zodpovedných orgánov o opravu a obnovu domového fondu prenáša do prostredia rodinných domov a do prostredia sociálneho bývania v novostavbách, budovaných z príspevia štátu zväčša na zelených lúkach mimo CMO. Do centra mesta sa sťahujú úrady a inštitúcie exploatujúce im pridelené statky bez výraznejšieho záujmu o modernizáciu, prichádzajú i silnejší investori, ktorých stavebné plány si vyžadujú asanácie jestvujúcich štruktúr.

Tradičné funkcie odumierajú.

Na Dunajskej a Rajskej zaniká život viech a viešok. Na Štúrovej zaniká noblesa bankových domov a filiállok peňažných ústavov. Na Kamennom námestí zaniká romantika spletitej zostavy domov a hospodárskych budov, átrií a záhrad. Na Špitálskej ulici zaniká areál bývalého sirotinca, potom kasární. Napriek úpadku sa územie a jeho obyvatelia v zmysle hypotetickej sínusoidy opäť musí dostať na výslnie novej prosperity. Jej niektoré rodiace sa príznaky by sme mohli charakterizovať nasledovne:

- dobudovanie areálu OD Tesco,

- vznik silného pešieho ťahu od autobusového terminálu do oblasti k OD Tesco a do historického jadra mesta (turisti, cudzinci, návštevníci z vidieka),

- premena Ondrejského cintorína a Medickej záhrady na oázy vnútromestskej zelene, využívané najmä deťmi z okolia,

- vybudovanie parku vo vnútrobloku na zvyškoch Landererovej záhrady na Šafárikovom námestí

V poslednej dobe opäť badať (nebezpečné) príznaky novej prosperity:

- rozmáhajúce sa komerčné tlaky súvisiace so zmenou hospodárskeho a politického systému.

c) VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA NADRADENEJ ÚPD

Zóna Dunajská má schválený územný plán z roku 1996. Do územného plánu boli premietnuté schválené strategické ciele zhodnotenia priestorového potenciálu Bratislavy. Zmeny a doplnky Aktualizácia rok 2005 je spracovaná v súlade so základnými princípmi založenej urbanistickej koncepcie a kompozície mesta Bratislavy. V zmysle zámerov rozvoja mesta je navrhnuté dobudovanie hlavných priestorov celomestského centra a ťažiskových rozvojových smerov mesta najmä v ich ústredných priestoroch. V zóne Dunajská sú to bloky orientované do ťažiskových priestorov zóny -spodnej časti námestia SNP, Špitálskej a Dunajskej ulice a Šafárikovho námestia. Funkčné dotváranie územia zóny po roku 1996 až podnes je výrazne ovplyvnené dopytom trhu a súkromného sektoru a nedostatkom finančných zdrojov pre realizáciu veľkorysých rozvojových projektov. V posledných rokoch sa opäť začalo intenzívne rozvíjať bývanie najmä formou zhodnotenia plôch zastavaného územia, voľných doteraz nazastavaných plôch, ale hlavne využívaním podkrovných priestorov a steršných nadstavieb. Mnohé zo zámerov rozvoja zóny pre rozvoj ťažiskových mestotvorných priestorov sa potvrdili ako nadčasové najmä z hľadiska nepripravenosti územia.

c1) Požiadavky vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2004 stanovuje v časti C. Návrh záväznej časti -Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre Celomestské centrum -Mestská časť Bratislava -Staré mesto požiadavky:

Východiskové princípy:

Bratislavu rozvíjať:

- Ako kultúrno-spoločenskú metropolu európskeho významu
- Ako príjemný a bezpečný domov svojich obyvateľov
 - s vysoko udržateľnou kvalitou mestského prostredia
 - s vysokou hodnotou mestských priestorov a reprezentatívnym architektonickým a urbanistickým obsahom hlavného mesta Slovenska
 - s vysokou kvalitou dopravnej sústavy, osobitne v hromadnej preprave osôb
 - so zdravým životným prostredím a zachovanými prírodnými hodnotami
 - s bohatou ponukou atraktivít pre saturovanie nárokov voľného času obyvateľov i návštevníkov.

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania:

V dotváraní vnútornej štruktúry mesta rešpektovať:

- Hodnoty a špecifiká historického jadra mesta
- Hodnoty stabilizovaného územia v lokalitách celomestského centra a vo významných komunikačných koridoroch mesta
- Rozvojové a kompozičné osiestskej štruktúry historického jadra a prilahlej časti kompaktného mesta
 - námestie SNP a Kamenné námestie – Špitálska ulica – Avion
 - námestie SNP – Dunajská ulica – Mlynské Nivy – Autobusová stanica
 - námestie SNP – Štúrova ulica – Šafárikovo námestie – Starý most – Petržalka

Návrh funkčného využitia a prevádzkového riešenia územia:

- Vytvárať typické polyfunkčné mestské prostredie s osobitnými požiadavkami na lokalizáciu špecifických zariadení jednotlivých funkčných systémov
- Rozvíjať bývanie v zastavanom území pre rozvoj zodpovedajúcich foriem bývania v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou pre zvýšenie kvality dotknutého obytného územia so zachovaním plôch zelene viažúcej sa na bývanie
- V rozvoji občianskej vybavenosti zhodnotiť vytvorené územné predpoklady pre dovybavenie zóny obchodom a službami každodennej potreby na plochách polyfunkcie bývanie - občianska vybavenosť
- Iniciovať požiadavky na realizáciu chýbajúcich športových a voľnočasových zariadení v rámci plôch určených pre občiansku vybavenosť
- V zhodnotení prírodného zázemia
 - rešpektovať požiadavku minimalizácie urbanizačných zásahov do prírodného prostredia
 - rešpektovať a chrániť parkovú zeleň Medická záhrada, Ondrejský cintorín
 - rešpektovať parky na Šafárikovom námestí, na Jakubovom námestí, na Dunajskej ulici
 - prinavrátiť zeleň do jestvujúcich vnútroblokov a v návrhoch novej zástavby

- rešpektovať jestvujúcu zeleň a uplatniť jej rozvoj návrhom stromoradií pozdĺž komunikácií
- V rozvoji dopravných systémov optimalizovať rozvoj dopravných systémov, humanizovať dopravu v celomestskom centre, minimalizovať jej negatívny dopad na obytné prostredie, zachovať väčšinový podiel hromadnej dopravy v preprave osôb realizovaním nosného systému MHD

Urbanistická kompozícia a obraz mesta

- Rešpektovať v kompozíciiestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby v priestore zóny:
 - v hmotovo-priestorovom riešení charakteristickú blokovú štruktúru jestvujúcej zástavby**
 - výšku jestvujúcej zástavby s limitom 21m (6-7 nadzemných podlaží) v dotváraní zástavby jednotlivých blokov bez situovania novostavieb výškových objektov**

Výškové stavby

- Podľa územného plánu mesta sú za výškové stavby v Bratislave považované stavby tie, ktoré prevyšujú o jednu tretinu výškovú hladinu okolitej zástavby; výšková hladina je daná prevažujúcou výškou hrebeňov striech, alebo atík plochých striech susedných stavieb vo vymedzenom území
- Pre zónu Dunajská vyplýva nasledovné:
 - rešpektovať regulatívy urbanistickej kompozície celomestských vzťahov s výškovým limitom do 21m (maximálne 6-7 nadzemných podlaží) bez situovania novostavieb výškových budov s rešpektovaním zásad ochrany pamiatkového územia PZ CMO v zmysle Zák.49/2002Zb.**

Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie Celomestského centrum

- Rešpektovať ťažiskové priestory urbanistického usporiadania a kompozičného riešenia CMC
 - Rešpektovať osobitné požiadavky, limity a obmedzenia hmotovo-priestorového dotvárania historického mesta -PR a PZ CMC včítane osobitných požiadaviek na dotváranie nadväzných území
 - Na území kompaktného mesta rešpektovať charakteristickú uličnú sieť a blokovú zástavbu
 - Chrániť historickú vedutu, zeleň prírodnej panorámy ako charakteristické prvky v obraze mesta
 - Rešpektovať blokovú zástavbu, kompozíciu a objem zástavby pri dobudovaní založenej kompozičnej štruktúryestskej časti vo východnej časti územia Celomestského centra
 - Rešpektovať typickú funkčnú pestrosť územiaestskej časti tvoriaceho ťažisko CMC so saturovaním funkcií polyfunkčného mestského prostredia charakteru kombinácie občianskej vybavenosti a bývania
- #### Mestská hromadná doprava
- Nosný systém MHD v česti trasy pod zónou Dunajská ako podzemný so stanicami Prior (prestupná dvojúrovňová) a stanica Pribinova sú v návrhu rešpektované. Príprava stavby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov od roku 1990 stagnuje
 - Koľajová MHD zestskej časti Petržalka je navrhnutá cez zrekonštruovaný Starý most na Šafárikovo námestie. Električka v úseku od Starého mosta v Štúrovej ulici je na povrchu v novovybudovanej koľaji

Automobilová doprava

- Prejazd námestím SNP bol uzatvorený, čo prinieslo odľahčenie záťaže Štúrovej ulice.
- Bolo zrealizované skľudnenie dopravy v celom rozsahu námestia SNP a Dunajskej ulice na úseku námestie SNP - Rajská ulica
- Všetky novostavby majú požiadavky na parkovanie pokryté v rámci vlastného objektu v hromadnej podzemnej parkovacej garáži
- Verejné parkovacie garáže na území zóny neboli realizované

Cyklistická doprava

- Na medzinárodnú dunajskú cyklistickú trasu po pravobrežnej dunajskej hrádzi sa zóna napája zo Štúrovej ulice a Dostojevského rad cez Starý most.
- Trasy v zóne z námestia SNP po Cintorínskej a Špitálskej nadväzujú na trasy poračujúce von zo zóny cez Párickovu, Poľnú

Životné prostredie

- Stav a kvalita jednotlivých zložiek životného prostredia prechádza neustálymi zmenami
- Vplyvom nárastu osobnej automobilovej dopravy je zaznamenaný nárast emisií z dopravy
- V oblasti hlučnosti prostredia pretrvávajú neuspokojivý stav najmä z dôvodu nárastu osobnej automobilovej dopravy

d) VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Vzťahy zóny k CMO a k mestu Bratislava charakterizujú tézy mestskej politiky a princípy pre stanovenie cieľov rozvoja zóny. Tieto tézy sa týkajú najmä rozvoja mestskej stavebnej štruktúry, humanizácie prostredia, zhodnocovania potenciálu územia smerom ku prospechu mestských častí a ich obyvateľov a proporcionality ich rozvoja.

d1) Východiskové princípy

Východiskové princípy rozvoja Bratislavy určujú tézy, ktoré stanovujú rozvíjať Bratislavu:

- v zapojení do širších súvislostí stredoeurópskeho priestoru, v zabezpečení partnerstva so susednými štátmi a metropolami, v zabezpečení previazanosti systémov s týmito susedmi,
- ako reprezentačné hlavné mesto štátu a metropolu Slovenska,
- ako vrcholné vedecko-technické, vzdelávacie a informačné centrum celoslovenského významu,
- ako hospodárske centrum špičkových technológií,
- ako celoslovenské kultúrno-spoločenské centrum,
- podporovať rozvoj väzieb na osídlenie Slovenska.

d2) Potenciál mesta Bratislavy -hlavného mesta SR

1. Ľudský potenciál (8,4 % obyvateľstva SR býva v Bratislave), vzdelanostný potenciál, veková štruktúra je priaznivá, potenciál je aj v aktivite ľudí v hospodárskej sfére.
2. Prírodný potenciál (kvality prírodných zdrojov) opierajúci sa o kvality blízkeho okolia mesta.
3. Sídelný potenciál opierajúci sa o polohu mesta na strete krajín, etník a kultúr, čerpá i z neobyčajného prelínania sa mestskej kultúry s kultúrou tradičnou (ľudovou - rurálnou).
4. Hospodársky potenciál, doteraz najmä hmotnej výroby (sekundárna sféra, industriálny charakter mesta), vzhľadom k vysokému kvalifikačnému potenciálu výrobcov je potrebné stimulovať transformáciu smerom ku terciárnej a kvartérnej sfére. Poloha na dopravných trasách a rozhraní Východu a Západu dáva predpoklad rozvoju obchodu a peňažníctva.
5. Kultúrno-spoločenský potenciál -relatívne vysoká priemerná vzdelanosť, poloha na hranici dávala i dáva predpoklady výmene informácií i ich urýchlenému zužitkovaniu, duchovný potenciál Bratislavčanov, otvorenosť tranzitného mesta novým myšlienkam, tradícia rozličných kultúrnych vplyvov, ich asimilácia.

d3) Filozofia rozvoja a trvalo udržateľného vývoja

- rozvíjať funkcie hlavného mesta štátu (štátna reprezentácia, sídlo medzinárodných a národných orgánov a organizácií, diplomatických misií),
- vytvoriť vhodné miestne podmienky pre domáci i zahraničný kapitál, aby podnikal v Bratislave,
- vytvoriť podmienky pre rast malého a stredného podnikania,
- zvýšiť kvalitu životného prostredia v meste,
- rozvíjať možnosti zapojenia verejnosti cez orgány samosprávy do širšej účasti na živote v zóne,
- humanizovať devastované priestory (či už devastácia nastala schátraním alebo novou výstavbou), hľadať možnosti vytvárať nové zelené plochy,
- ekologizovať život (výstavba podzemných garáží, výstavba nových inžinierskych sietí, ochrana a rekonštrukcia pamiatkových objektov, prinavracanie pôvodných funkcií, selekcia odpadu),
- umožniť lokalizáciu nových funkcií v parteroch budov, rozvíjať polyfunkčnosť a metropolitný charakter centra mesta,
- doplniť preluky -zastavateľné územia bytmi, zariadeniami OV, v centre mesta chrániť bytový fond pred transformáciou na komerčné účely, pre tieto funkcie hľadať možnosti novostavieb.

Všetky spomenuté princípy platia i pre predmetnú zónu.

Riešené územie je možné diferencovať na dve časti -časť severozápadnú, ktorá bude preferovaná ako polyfunkčná zóna a časť juhovýchodnú, ktorá bude preferovaná ako prevažne obytné územie.

Severozápadná časť:

Preferovať nerodinné bývanie v menších bytoch, bývanie typu prechodného ubytovania a prenájmu zariadených bytov v domoch s plnou obsluhou bytového fondu. Byty situovať v penthousoch, podkroviach, strešných nadstavbách. Preferovať budovanie podzemných parkovacích garáží, zásobovacích vjazdov a manipulačných plôch. Preferovať rozšírenie tzv. parteru (miest lokalizácie

zariadení občianskej vybavenosti, pracovísk a iných verejnopristupných zariadení z prízemí do vyšších nadzemných podlaží ako i podzemných podlaží). Umožniť dobré dopravné napojenie na MHD a automobilovú dopravu.

V juhovýchodnej časti územia bude preferované zachovanie obytného prostredia, charakteristického pre mestské centrum:

Bude charakteristické vysokými hustotami zástavby, ktoré v zóne tradične sú, byty bude potrebné rekonštruovať po stránke technickej i architektonickej po doriešení majetko-právnych vzťahov k nim. Humanizovať vnútroblokové priestory, oprostiť ich od rozličných prístavieb, garáží a pod. Garáže riešiť hromadne v podzemí, na ich strechách navrhnuť vegetačné strechy. Zrekonštruovať verejné zelené plochy.

Zohľadniť dochádzkové vzdialenosti k základnej občianskej vybavenosti, preferovať ich vznik a existenciu základných sortimentných skupín a druhov vo vhodných polohách.

d4) Zásady urbanistickej koncepcie zóny

Podľa návrhu doplnkov územného plánu zóny sa pokračuje v procese vzniku a rozvoja vnútromestského zmiešaného územia s vyváženým pomerom bývania, práce, kultúry a odpočinku, ktoré vo veľkej miere ponúka mestskú kvalitu bývania a života.

1. Obyvateľstvo, bývanie

Socio-demografická charakteristika zóny hovorí o vysokom podiele najstarších vekových skupín, nízkom zastúpení detskej zložky populácie, následkom čoho dochádza k prestarnutiu, vyludňovaniu, kedy pokles počtu obyvateľov už prekročil prijateľnú hranicu umožňujúcu reprodukciu populačných zdrojov obyvateľstva, navyše táto intenzita poklesu je naďalej veľmi vysoká a postihuje všetky obvody zóny. Vychádzajúc z uvedeného, ťažiskom rozvoja zóny je výstavba bytov, či už v monofunkčných a polyfunkčných bytových domoch, alebo v objektoch viacfunkčného využitia. Donedávna prebiehal úbytok bytového fondu zmenou jeho funkcie na inú -administratíva. Tento jav sa spomalil a dnes sa už nepozoruje.

Zachovanie a rozvoj bývania v zóne je podmienkou udržania celodenného spoločenského života a bezpečného mestského prostredia. Rozvoj bytovej výstavby a potenciál na zvýšenie počtu bytov predstavujú voľné preluky a nevyužitú podkrovia domov so sedlovými strechami. Ozývajú sa však i hlasy, že zóna je stavebne naplnená a kapacitne vyťažená. Je to do veľkej miery pravda a je potrebné uviesť si, že bývanie a práca v CMO sa čoraz viac stávajú privilegiom, výhodou. K akémukoľvek dopĺňaniu funkcií bývania i OV do zóny je preto potrebné pristupovať citlivo, ale je možné zaviesť i status zásluhovosti -za privilegovanú a ekonomicky výhodnejšiu lokalizáciu je potrebné, aby sa investori nebránili primeraným kompenzáciám -výstavbe podzemných garáží, zriaďovaniu zelene na rastlín teréne na určitej časti svojich súkromných pozemkov, zaoberať sa otázkou architektonickému výrazu novostavieb a nadstavieb objektov, rešpektovať kultúrne pamiatky, kultúrne hodnoty a stavebné prvky a detaily dotvárajúce charakter prostredia.

2. Občianska vybavenosť

Na území celomestského centra a aj zóny Dunajská boli vytvorené špecifické lokality domácej i zahraničnej reprezentácie s lokalizáciou zariadení v historických objektoch a novostavbách. V rámci funkcií občianskej vybavenosti zóna saturuje funkcie reprezentatívne, kultúrno-spoločenské, administratívu, školstvo, zdravotníctvo, obchod a služby. Väčšina monofunkčných objektov a areálov občianskej vybavenosti je súčasťou stabilizovaného územia.

Podľa starej bratislavskej tradície je žiadúce spojiť na malom priestore -pokiaľ možno v rámci bloku - mestské funkcie bývania, práce, odpočinku a socio-kultúrneho vybavenia. Zariadenia občianskej vybavenosti by mali mať prehľadnú veľkosť a decentrálne usporiadanie do malopriestorových spádových oblastí. Pre prevádzky podnikov remesiel, obchodu a služieb sú určené prízemné zóny na významných uliciach. Je potrebné nájsť spôsob, ako efektívne zastaviť zánik, resp. odliv prevádzok maloobchodu a služieb do prímestských nákupných centier. Možným, ale zatiaľ neovereným nástrojom sa javí byť celková modernizácia priestorov parteru, starostlivý výber funkčného druhu a typu, vzájomná spolupráca a partnerstvo medzi prevádzkovateľmi zariadení a majiteľmi priestorov. Neúmerné zvyšovanie požiadaviek zo strany prenajímateľov nie je vhodnou cestou, ako zastaviť zánik menších prevádzok občianskej vybavenosti v zóne. Tento problém nie je len problémom zóny Dunajská alebo problémom Bratislavy a námety na riešenie sú isto obsiahlejšie, než môže obsiahnuť limitovaný charakter tohto materiálu.

3. Pracovné príležitosti

Veľký počet existujúcich pracovísk s vyše 15000 pracovnými miestami by sa mal len mierne zvýšiť a okrem toho nová výstavba by sa mala uskutočňovať len na plochách nevhodných na bytovú výstavbu, alebo kde vysoká polohová renta ceny pozemkov z ekonomických dôvodov neumožní lokalizovať inú funkciu ako komerčnú. Akákoľvek nová výstavba administratívnych budov v zóne musí rešpektovať hľadisko primeranosti a požiadavku riešiť nároky statickej dopravy pracovníkov a najmä návštevníkov v podzemí na pozemku výstavby.

4. Výroba

Návrh územného plánu umožňuje v rámci plôch pre občiansku vybavenosť a na polyfunkčných plochách lokalizovať drobné výrobné prevádzky najmä charakteru výrobných služieb bez negatívnych dopadov na požadovanú vysokú kvalitu mestského prostredia.

5. Tradície, charakter zástavby, ochrana pamiatok

Pri výstavbe zóny podchytiť historické stopy a zvyšky pôvodného pôdorysu mesta a zachovať jestvujúce budovy vytvárajúce charakter štvrte. Verejné priestory ulíc a námestí revitalizovať. Niektoré veľké bloky rozdeliť, alebo pasážovými spojeniami funkčne previazať, čím sa vytvoria menšie, prehľadnejšie blokové jednotky. V niektorých častiach zóny je možné mierne zdvihnúť výškovú hladinu zástavby, aby sa odstránil jej vidiecky charakter. Domy budú prevažne štyri až sedemposchodové s gradáciou výšky smerom k severozápadnému cípu územia zóny.

6. Kultúra

Ďalší rozvoj kultúrneho života zóny a s ním súvisiace stavebné aktivity je možné založiť aj na lokálnych domácich tradíciách, ktoré nemusia svojím významom presahovať hranice zóny alebo mesta. Je na obyvateľoch a užívateľoch zóny aby svojím záujmom o tieto tradície umožnili ich materializáciu do zariadení a prvkov hmotnej kultúry. K tomuto môžu významne prispievať aj neformálne susedské združenia obyvateľov a užívateľov zóny. Ako príklad možno uviesť zriaďovanie pamätníkov osobnostiam, ktoré žili alebo pôsobili v okolí, presadenie zriaďovania návštevníckych centier alebo výstavných siení v inštitúciách, ktoré sa zatiaľ pred dohľadom verejnosti uzatvárali.

7. Zeleň

V zóne sa budú strieďať zastavané a zelené plochy verejných mestských parkov, školských areálov, kultivovaných vnútroblokov, predzáhradiek a domových záhrad. Vzhľadom na neustále ubúdanie plôch zelene na rastlom teréne v Bratislave veľký dôraz je položený na revitalizáciu existujúcich a tvorbu nových zelených plôch v zóne. Vážnou prekážkou je rozdrobenosť existujúcich i navrhovaných zelených plôch, kde vážnou otázkou sú vlastnícke vzťahy k pozemkom zelene. Mnohé dvory, ktoré majú potenciál stať sa zeleňou, sú v katastri vedené ako nádvoria a zastavané plochy a k tvorbe zelených dvorov nemotivuje vlastníkov ani napr. diferencovane stanovená sadzba dane z nehnuteľností.

8. Šport a rekreácia

Sú v zóne zastúpené nedostatočne. Úplne chýbajú exteriérové športoviská a ihriská pre deti a dospelých. Špecifickým problémom je venčenie psíkov. Chýbajú vhodné priestranstvá so zabezpečením pravidelného čistenia a údržby.

9. Voľný čas

V nedávnej minulosti sa štát pokúšal organizovať voľný čas „pracujúcich“ a všetci sa tomu bránili. Dnes v zóne existuje len úbohé torzo bývalých zariadení pre trávenie voľného času -jeden klub dôchodcov. Zanikla obvodná knižnica na Francisciho, kino v Slovenskej Lige. Možno konštatovať absolútny nedostatok priestorov, kde by sa obyvatelia zóny mohli neformálne stretávať a venovať sa svojim záľubám -napríklad klubové priestory, čítárne periodík, prednáškové siene.

10. Doprava

Princíp organizácie dopravy v zóne zohľadňuje súčasný a navrhovaný stav. Zmeny v organizácii dopravy vyplývajú z postupného procesu dopravného ukladňovania CMO a nadväzujúcich zón. Nemožno vylúčiť zmeny v organizácii dopravy vzhľadom na možné dopady riešenia v širšom území.

11. Letecká doprava

Z hľadiska záujmov civilného letectva riešené územie spadá do ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika Bratislava, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/51 zo dňa 3. 7. 1981 (konkrétne ochranné pásmo kužeľovej plochy), ktoré pre riešené územie vymedzujú maximálne prípustnú výšku zástavby a použitia stavebných mechanizmov od 230 m do 270 m n. m. B.p.v.

12. Parkovanie

V zóne je veľký nedostatok parkovacích a odstavných miest (až 3000 chýbajúcich miest). Pri návrhu parkovacích miest a garáží je nutné požadovať, aby si každý nový či upravovaný objekt vyriešil nároky na statickú dopravu na vlastnom pozemku (najmä v podzemí), aby v dvorových priestoroch boli vybudované podzemné parkovacie garáže, aby v zóne boli vybudované hromadné verejné parkovacie garáže, zjednosmernením ulíc bola uličná sieť viac využitá pre parkovanie.

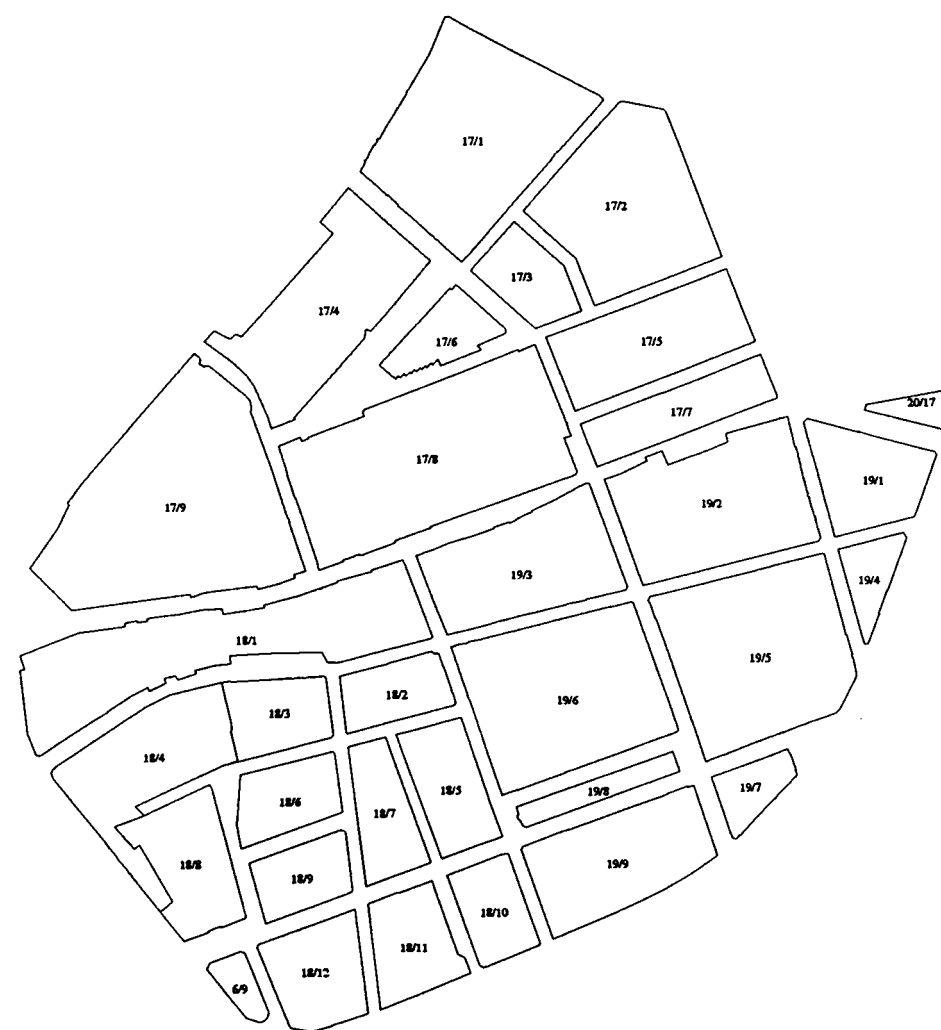
13. Drobná architektúra

Estetizácia verejných i súkromných priestorov zóny:

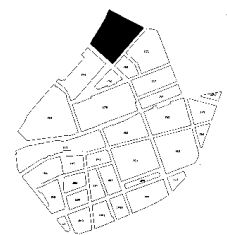
doplnenie stromov v alejach, parkoch a vnútroblokovej zelene, zjednotenie výrazu a skvalitnenie objektov tzv. malej architektúry, rekonštrukcie povrchov plôch (dlažieb, fasád a striech). Jednou z vážnych otázok je napríklad stanovenie princípu umiestňovania verejných smetných nádob, dodržanie ich druhovej jednotnosti a pravidelného vyprázdňovania a údržby.

e) **NÁVRH PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA,
ZÁSAD JEHO VYUŽITIA A LIMITOV (Smerná a záväzná časť)**

URBANISTICKÝ OBVOD Č.17 Prior



BLOK Č.17/1



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Špitálska, 29.augusta, Cukrová, Lazaretská

Plocha bloku: **2,52 ha**

Charakteristika:

Blok je na obvode kompaktný, vnútroblokový priestor je nesúrodý a značne znehodnotený rôznymi utilitárnymi stavbami (garáže, dielne). Dominantné postavenie majú areály Ministerstva vnútra (bývalé Policajné riaditeľstvo), Národnej poisťovne a bývalej Základnej školy na Lazaretskej. Na školskom dvore rastú vzrastlé exempláre lipy a skupiny topoľov, pred zdravotníckym zariadením na Cukrovej sa nachádza predzáhradka, v nej vzrastlý agát. V ostatných uzatvorených dvorových priestoroch sú topole a breza.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.756/1,2 Budova MV SR, Špitálska 14, parc.č. 8688

2. Objekt vytipovaný do ÚZ NhNKP:

Bytový dom, Špitálska 16-18

Administratívna budova Vyššie doplňovacie riaditeľstvo, Špitálska 22, parc.č. 8693

Administratívna budova Národnej poisťovne, ul. 29.augusta 10, parc.č. 8697

Základná škola, Lazaretská 3, parc.č. 8704

Hodnotné stromy:

lipa srdčitá -3 kusy, topoľ čierny -8 kusov, agát biely -1 kus

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Špitálska Kompaktná zástavba

29.augusta Kompaktná zástavba

Cukrová Kompaktná zástavba, pred poliklinikou predzáhradka

Lazaretská Kompaktná zástavba

Vnútorňá stavebná čiara vymedzuje plochu nezastaviteľného vnútrobloku so zeleňou

Typ strechy: šikmé strechy, s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: max 6 NP+strecha (29.augusta)

Nadstavby:

17/1/a Základná škola, Lazaretská 3, (max 3 NP+strecha, výška rímsy 12,0m)

17/1/b Administratívna budova, Cukrová 3, (3 NP+strecha, výška rímsy 12,0m)

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať funkciu školstva v základnej škole, doplnková funkcia bývanie

Zrealizovať vnútroblokovú zeleň v nádvorí školy na streche podzemnej garáže, plocha 1860m²

VPS č.1 Hromadná podzemná parkovacia garáž pod školským dvorom, 100 miest

Nepripustné funkcie:

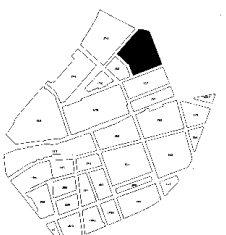
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: **stav 0,45 návrh 0,50**

Index podlažnej plochy: **stav 1,87 návrh 2,12**

BLOK Č.17/2



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Cukrová, 29.augusta, Cintorínska, Francisciho, Janáčkova

Plocha bloku: **1,98 ha**

Charakteristika:

Blok je zo všetkých strán kompaktné obostavaný -na ulici 29.augusta a na časti Cukrovej ulice administratívnymi budovami a v ostatnej časti bloku bytovými domami. Zaujímavosťou bloku je slepá Janáčkova ulica, ktorej obostavanie bytovými domami a internátom dokumentuje intenzívne využitie vnútroblokového priestoru. Výšková hladina sa od ulice 29.augusta znižuje smerom k Francisciho ulici. Na Cukrovej ulici sa dochovali pôvodné budovy strojárne Kablo so zmenou funkcie na sídlo spoločnosti. Vo dvore obytného domu na ul. 29.augusta č.18-20 sa nachádza 6 exemplárov lipy srdčitej, v dvore býv. Stavoprojektu hodnotná pavlovnia plstnatá. Predzáhradky z Francisciho ulice sú dobre udržiavané, v predzáhradkach na Janáčkovej sa nachádzajú nálety pajaseňa.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP: -

2. Hodnotné stromy: lipa srdčitá -6 kusov, pavlovnia plstnatá -1 kus

3. Asanácie: -Cintorínska ulica, parc.č.8719

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Cukrová Kompaktná zástavba

29.augusta Kompaktná zástavba

Cintorínska Kompaktná zástavba

Francisciho Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Janáčkova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Typ strechy: šikmé a ploché strechy, možné využitie podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: max 6 NP+strecha (29.augusta), ostatné 3-5 NP

Výška a merítko administratívnej budovy (8 nadzemných podlaží +strešná nadstavba) na nároží ulíc

29.augusta a Cintorínskej sa nesmie stať pre ďalšiu zástavbu určujúci!

Novostavba:

17/2/a Cintorínska 19, 4 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 14,0m -po asanácii jestvujúceho objektu, objekt max. do hĺbky po vnútornú stavebnú čiaru vymedzujúcu nazastaviteľnú časť vnútrobloku so vzrastlou zeleňou

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania na Francisciho a Janáčkovej.

17/2/b VPS č.2 Podzemná parkovacia garáž vo vnútrobloku v areáli Stavoprojektu, 120 miest, na

streche garáže vysadiť solitérne globózne stromy

Zachovať plochy vyhradenej vnútroblokovej zelene

Nepripustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: **stav 0,43 návrh 0,47**

Index podlažnej plochy: **stav 2,13 návrh 2,18**

BLOK Č.17/3



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Cukrová, Francisciho, Cintorínska, Lazaretská

Plocha bloku: **0,55 ha**

Charakteristika:

V bloku sa nachádzajú prevažne bytové domy. Významným objektom je Cirkevný dom Cirkvi bratskej na Cukrovej ulici.

Vo vnútrobloku sa nachádzajú uzatvorené a oddelené dvorové priestory s drevinami -lipy a orech.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP: -

2. Vytipovaný objekt za NhNKP:

Ubytovňa zdravotníckych pracovníkov, Cukrová 2

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Cukrová kompaktná zástavba

Francisciho kompaktná zástavba

Cintorínska kompaktná zástavba

Lazaretská kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé sedlové s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: max 5 NP+strecha

Nadstavby:

Nárožie Cintorínskej a Lazaretskej (1 podlažie)

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná už žiadna ďalšia úprava.

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania v celom bloku.

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.

Neprípustné funkcie:

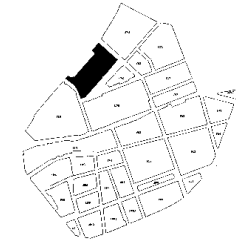
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,50 návrh 0,50

Index podlažnej plochy: stav 2,01 návrh 2,01

BLOK Č.17/4



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Špitálska, Lazaretská, Cukrová, Rajska

Plocha bloku: **2,19 ha**

Charakteristika:

Dominantami bloku sú výškové administratívne budovy Ministerstiev a centrálnych úradov SR, postavených v 70-tych rokoch na mieste bývalého sirotinca a neskôr kasární. Solitérne pochopený koncept budov Ministerstiev výrazne zmenil charakter pôvodnej homogénnej blokovej zástavby. Blok nemá definovanú stavebnú čiaru za strany Špitálskej ulice. Na Rajskej ulici sa nachádzajú pozostatky pôvodnej zástavby domov a nezastavaná preluka využívaná ako parkovisko. Z južnej strany tvorí hranicu bloku zástavba administratívnych budov spojených dvojpodlažnou nadzemnou parkovacou garážou. V jeho konci je situovaná konečná zastávka MHD trolejbusovej dopravy.

Administratívna budova a sklady železiarskeho tovaru Ferona sú nevhodnou funkciou v území s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu.

Pred budovami centrálnych úradov je veľmi cenné stromoradie sofony japonskej a pri chodníku na Špitálskej ulici je mladé stromoradie lipy malolistej. Zo strany Lazaretskej je blok stavebne konsolidovaný a lemovaný stromoradiím celtisu.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP: -

2. Stromoradie na Špitálskej ulici a Lazaretskej ulici.

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Špitálska kompaktná zástavba

Lazaretská kompaktná zástavba

Cukrová kompaktná zástavba

Rajska kompaktná zástavba

Revitalizovať Špitálsku ulicu v úseku pred Ministerstvami dostavbami obnažených štítových stien tak, aby sa zúžila dimenzia priehľadu na areál a vytvoril sa priestor charakteru námestia v predpolí administratívnych budov. Stavebnú čiaru viesť v predĺžení nárožného objektu Špitálska-Lazaretská so zachytením historickej stavebnej čiary a cez jej zalomenie sa napojiť na bytový dom na Špitálskej č.2. Výškovo je nutné nadviazať na výšku ríms susediacich objektov, ploché strechy s ustúpeným podlažím. Zachovať pritom stromoradie na Špitálskej ulici.

Zo strany zadných traktov domov na Lazaretskej č.2-6 doplniť štíty v zmysle priebehu vnútornej stavebnej čiary a podľa hmotovo-priestorových možností a svetelno-technických podmienok.

V podzemných podlažiach dostavby štítov na Špitálskej ulici a pod predpolím administratívnych budov umiestniť podzemnú parkovaciu garáž, na streche ktorej vysadiť solitérne stromy.

Radovú zástavbu na Rajskej ulici doplniť, rešpektovať pritom objekt č.p.8642, do novej zástavby zapojiť nárožný bytový dom. Pasážou v parteri prepojiť Rajskú ulicu s priestorom pred Charlie's Centrom a ďalej s prechodom na námestie pred budovami ministerstiev.

V podzemných podlažiach požadovať parkovaciu garáž.

Vymiestniť nevhodnú prevádzku Ferony.

Typ strechy: ploché s ustúpeným najvyšším podlažím a terasou

Podlažnosť: max 6 NP+ustúpené na Špitálskej

max 5 NP+ustúpené na Rajskej

Novostavby:

17/4/a Rajská 7,9,11, 5 NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 20,6m

17/4/b Špitálska, dostavba štítu, max 6 NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 20,6m

17/4/c Špitálska, dostavba štítu, max 6 NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 21,3m

17/4/e Lazaretská (býv. Feroná), max 4NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 17,0m

Nadstavby:

17/4/d Rajská 5, parc.č.8642, +3 podlažia+strecha, výška hrebeňa strechy 20,8m

Nadstavba nadzemnej dvojpodlažnej garáže na predĺžení Cukrovej o +2 podlažia

Regulatívny funkčný využitia:

Zmiešané územie občianska vybavenosť s podielom bývania.

17/4/f VPS č.3 Hromadná podzemná parkovacia garáž pod námestím, 140 miest

Neprípustné funkcie:

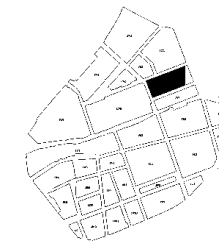
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,51 návrh 0,56

Index podlažnej plochy: stav 2,18 návrh 2,44

BLOK Č.17/5



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Cintorínska, 29.augusta, Ferienčíkova, Lazaretská

Plocha bloku: **1,32 ha**

Charakteristika:

Blok je kompaktné zastavaný drobnou zástavbou bytových domov, objektami internátu pracovníkov v zdravotníctve. Dominantnú polohu v ňom má areál bývalej sladovne rekonštruovaný v 80-tych rokoch na piváreň Stará sladovňa. Táto poskytuje širokú škálu gastronomických služieb.

V bloku sa nachádzajú malé uzatvorené a vzájomne oddelené dvorové priestory s porastmi tisu, smreku, brezy a náletmi pajaseňa.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.784/0 Neobarokový bytový dom, Ferienčíkova 3, parc.č.8417

2. Objekt vytipovaný na zápis do ÚZ NhNKP:

Bytový dom, Ferienčíkova 1

Obytný dom, Lazaretská 9, parc.č. 8753

3. Objekt pamiatkového záujmu, historická technická funkcia -Piváreň Stará sladovňa

Záväzná časť

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Cintorínska Kompaktná zástavba

29.augusta Kompaktná zástavba

Ferienčíkova Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé sedlové, s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: max 3-4 NP+strecha

Novostavby:

17/5/a Hotel v areáli Stará sladovňa, výška rímsy Cintorínska 17,0m -4 NP+ustúpené podlažie, výška

rímsy Ferienčíkova -2 NP+ustúpené podlažie, vnútorné ustúpené podlažie výška rímsy 30,2m

Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 1800m²

17/5/b Cintorínska 26, 4 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 17,0m

-asanácia jestvujúceho domu

Nadstavby:

17/5/c Ferienčíkova 5 (+1 podlažie)

Regulatívny funkčný využitia:

Zmiešané územie občianska vybavenosť s podielom bývania.

V areáli Starej sladovne v podzemí pod hotelom podzemná parkovacia garáž, 148 miest

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,42 návrh 0,65

Index podlažnej plochy: stav 0,93 návrh 1,2

BLOK Č.17/6



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Cukrová, Lazaretská, Cintorínska

Plocha bloku: **0,56 ha**

Charakteristika:

Blok je kompaktné zastavaný komplexom tlačiarne a administratívy. V špici pozemku klinovitého tvaru začína sa kaskádovite dvíhať hmota zo štyroch na sedem podlaží. Z čela budovy sa do suterénu zarezáva vjazdová rampa.

Zo strany Lazaretskej budovy lemuje aleja celtisov, pri zastávke MHD sú jasene.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP: -
2. Zásobovacia rampa do suterénu tlačiarne.

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Cukrová Kompaktná zástavba
Lazaretská Kompaktná zástavba
Cintorínska Kompaktná zástavba s predzáhradkou
Typ strechy: ploché, terasovito ustupujúce
Podlažnosť: 4-7 NP

Nadstavby:

-

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený.

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu administratívy a nezávadnej výroby v celom bloku.

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.

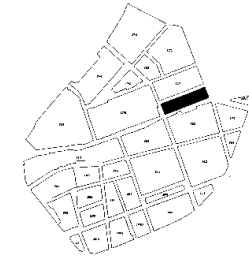
Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku:	stav 0,58	návrh 0,58
Index podlažnej plochy:	stav 3,08	návrh 3,08

BLOK Č.17/7



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Ferienčíkova, 29.augusta, Dunajská, Lazaretská

Plocha bloku: **0,79 ha**

Charakteristika:

Rozlohou malý, úzky blok s prevažujúcou funkciou bývania. Do Dunajskej ulice sú orientované obytné domy, architektonicky sú akcentované obidva náročné objekty. Zástavba Ferienčíkovej je okrem domu č.8-10 menej významná s nízkou hladinou zástavby i nízkym stavebno-technickým stavom domov. Dvorové priestory sú veľmi malé -až stiesnené, minimálne zazelenené.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:
č.269/1,2 Bytový dom tzv. Dom typografov, Dunajská 39, parc.č.8773
č.785/0 Bytový dom, Ferienčíkova 6, parc.č.8762

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Ferienčíkova Kompaktná zástavba
29.augusta Kompaktná zástavba
Dunajská Kompaktná zástavba
Lazaretská Kompaktná zástavba

Blok dobudovať do uceleného charakteru prestavbou i nadstavbou v radovej zástavbe ulice.

Zdvihnúť výškovú hladinu bloku na úroveň rímsy Domu typografov na strane ul.29.augusta a domu na rohu Dunajskej a Lazaretskej na druhej strane bloku.

Typ strechy: šikmé sedlové s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: 2-6 NP

Novostavby:

17/7/a Dunajská 31, 5 NP+strecha

Nadstavby:

17/7/b Dunajská 29 (+2 podlažia), 5 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 17,0m

17/7/c Ferienčíkova 4 (+1 podlažie), 2 NP+strecha, výška rímsy 7,0m

17/7/d Ferienčíkova 12, (+1 podlažie), 2 NP+strecha, výška rímsy 7,0m
Dunajská 39, (+ 1 ustúpené podlažie nad rímsu)

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania v celom bloku.

Blok je urbanisticky ukončený. Nie je možná žiadna zástavba dovnútra hĺbky bloku.

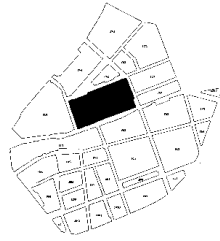
Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku:	stav 0,52	návrh 0,60
Index podlažnej plochy:	stav 1,56	návrh 1,62

BLOK Č.17/8



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Cintorínska, Lazaretská, Dunajská, Rajska

Plocha bloku: **3,13 ha**

Charakteristika:

Blok je výrazne narušený zásahmi po celom obvode. Na Rajskej ulici sa nachádzajú rušivé utilitárne prízemné budovy. Podstatnú časť bloku tvorí park so vzrastlou zeleňou, ktorá je zachovalým torzom z pôvodnej rozsiahlej Wesselenyiho záhrady. Tento plní oddychovú funkciu a spolu s detským ihriskom a otvoreným športoviskom, vedľa solitérneho objektu telocvične, je určený na rekreáciu a šport.

Na nároží Dunajskej a Rajskej ulice sa nachádza dominantná budova bývalého dievčenského gymnázia. V nárožných polohách bloku boli v nedávnej minulosti realizované polyfunkčné budovy.

Na severnej časti bloku sa rozkladá areál nemocnice ministerstva vnútra, kde sú udržiavané a sadovnícky dotvorené plochy zelene. Na školskom dvore gymnázia sa nachádzajú chránené stromy - topoľ, moruša, pozdĺž Dunajskej ulice rastie chránená alej tisov a dve moruše.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.717/0 Gymnázium, Dunajská 13, parc.č.8656

2. Park na Dunajskej ulici so zachovanými zvyškami pôvodných porastov a alejí

3. Hodnotné stromy:

topoľ čierny a moruša biela, školský dvor gymnázia

moruša biela - 2 kusy v parku

tisová alej - 24 kusov, pozdĺž Dunajskej ulice

4. Zariadenia gastronómie mali dočasný charakter s horizontom do roku 2002.

5. Asanácie:

-Materská škola na Cintorínskej ulici, jej nahradenie v novostavbe

-Prekládka trafostanice DFN.

-Objekty, v ktorých sú dočasne umiestnené zariadenia gastronómie (do roku 2008).

Záväzná časť

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Cintorínska Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Lazaretská Kompaktná zástavba

Dunajská Nárožia a stromoradie (tisová alej) ako stavebná čiara

Rajská Kompaktná zástavba

Klemensova Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé sedlové strechy na historických objektoch

ploché strechy na objektoch z povojnových rokov

Napriek nevhodne osadenému polyfunkčnému objektu „Ucho“ (posunutá stavebná čiara smerom von o 6,0m na nároží Dunajskej) realizovať dopravné prepojenie Dunajskej a Cintorínskej ulice v predĺžení Klemensovej ulice s funkciou dopravnej obsluhy.

Mestský park na Dunajskej ulici zrekonštruovať ako novotvar, nie ako historickú repliku. Vizualne prepojiť obidve časti parku s dvorovou časťou nemocnice.

Nárožie Cintorínskej a Klemensovej ulice zastavať nárožným polyfunkčným objektom s atraktívnym parterom. Do dvora orientovať zariadenie predškolskej výchovy.

Podlažnosť: max 5 NP+ustupujúce podlažie

Novostavby:

17/8/a Nárožie Cintorínska -Klemensova polyfunkčný dom, 5 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 16,8m, podzemná parkovacia garáž 40 miest, do ulice aktívny mestský parter, do dvora zariadenie predškolskej výchovy 2-triedna materská škola ako náhrada za asanovanú škôlku, rešpektovať jestvujúce stromoradie topoľov

17/8/b Zástavba preluky na Rajskej, 5 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 17,9m, dodržať vnútornú stavebnú čiaru

Požiadavky z hľadiska ochrany pamiatok:

Územie bývalého lazaretu so záhradou je z hľadiska pamiatkovej starostlivosti definované ako rezervná plocha určená na rehabilitáciu sadových úprav s možnosťou architektonizovaného uzavretia obvodu bloku do výšky 1.N.P od Dunajskej ulice.

Regulatívny funkčného využitia:

Zachovať mestský park, -kompaktná zeleň, plocha 8000m²

Zachovať funkciu športu a voľného času

Zachovať funkciu školstva

17/8/c VPS č.4 Hromadná podzemná parkovacia garáž v areáli Gymnázia, 50 miest, na streche

obnoviť športovú vybavenosť školy, rešpektovať jestvujúcu zeleň

Neprípustné funkcie:

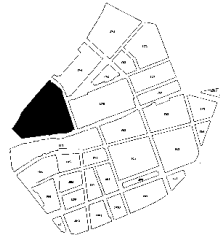
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,33 návrh 0,36

Index podlažnej plochy: stav 1,25 návrh 1,49

BLOK Č.17/9



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Špitálska, Rajska, Dunajská, námestie SNP

Plocha bloku: **3,60 ha**

Charakteristika:

Blok je urbanisticky nesúrodý, nemá uzatvorené stavebné čiary, dochádza ku konfliktu zástavby zo šesťdesiatych rokov a pozostatkov pôvodnej zástavby na historickej parcelácii. Dominujúcim je areál Obchodného domu a hotela Kyjev, ktorého solitérne pochopený koncept výrazne zmenil charakter pôvodnej homogénnej blokovej zástavby. Predovšetkým obchodné zariadenia a hotel priťahujú pozornosť veľkého počtu návštevníkov i turistov a spolu s doplňujúcimi funkciami umiestnenými v provizórnych stánkoch zabezpečujú animáciu prostredia. Územie je zaťažené zariadeniami statickej dopravy v úrovni terénu. Pešie chodníky a vnútroblokové prechody sú frekventované, avšak málo funkčne atraktívne.

V bloku sa nenachádzajú pamiatkovo chránené objekty.

Na spevnených plochách pred obchodným domom sa nachádzajú solitéry stromov a ostrovčeky s nízkou zeleňou. Medzi Špitálskou ulicou a hotelom Kyjev sa nachádzajú dve stromoradia (medzi ulicou a parkoviskom a pozdĺž fasády hotela).

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP: -
2. Významný architektonický komplex „Areál Obchodného domu a hotela Kyjev“
3. Stromoradia medzi Špitálskou ulicou a hotelom Kyjev
4. Zásobovacie rampy Obchodného domu a hotela Kyjev
5. Rešpektovať polohu prestupnej stanice cieľového riešenia nosného systému MHD Kamenné nám.
6. Asanácia provizórnych objektov bufetov na rozvojových plochách 17/9-a, 17/9-b

Závazná časť

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Špitálska Kompaktná zástavba s prerušením v mieste pôvodného Kamenného námestia
Rajská Kompaktná zástavba s prerušením v predĺžení Cintorínskej ulice
Dunajská Kompaktná zástavba s prerušením medzi jestvujúcimi domami Dunajská
nám.SNP Kompaktná zástavba podľa historickej stavebnej čiary

Blok dobudovať ako súčasť celomestského polyfunkčného centra, naplniť ho zodpovedajúcimi funkciami, urbanisticky intenzívne využiť veľmi vysoký potenciál územia. Kultivovane a citlivo začleniť do novej situácie jestvujúce solitérne objekty Obchodného domu, hotela Kyjev a ostatných objektov pozostatkov pôvodnej kompaktnej zástavby a vytvoriť atraktívne homogénne veľkomestské prostredie. Regulácia hmotovo-priestorového usporiadania bloku v návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny Dunajská spodrobňuje a upresňuje reguláciu hmotovo-priestorového usporiadania mestského bloku 17/9 stanovenú v platnej územnoplánovacej dokumentácii Územný plán zóny Dunajská, schválenú Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy 1996. Dotknutý blok je potrebné riešiť komplexne vo väzbe na zachovanú štruktúru a prevádzkové vzťahy v lokalite. Regulatívy hmotovo - priestorového usporiadania lokality budú podkladom pre urbanisticko – architektonickú súťaž na riešenie priestoru Kamenného námestia.

Čelo bloku do námestia SNP doplniť 7-podlažnou zástavbou v zmysle historickej stavebnej čiary. Akcentovať nárožie smerom k námestiu SNP. Prvkami mestského mobiliéru, dlažieb a vzrastlej solitérnej zelene architektonizovať túto časť námestia SNP. Zrušiť jestvujúcu komunikáciu a parkovisko, vybudovať podzemnú parkovaciu garáž, 100 miest.

Na Špitálskej ulici doplniť obalovú hmotu bloku o zástavbu sledujúcu novonavrhanú uličnú čiaru. Objekt musí byť architektonicky riešený vo forme priečne perforovanej hmoty umožňujúcej priehľad na hotel a obchodný dom tak, aby obalová hmoty nepôsobila ako optická a funkčná bariéra. V prízemí objektov novej zástavby rešpektovať priečnu pasáž. Rešpektovať a doplniť jestvujúce stromoradie rastúce medzi Špitálskou ulicou a parkoviskom a alej pozdĺž fasády hotela.

Ulicu v šírkovvej dimenzii 25m reprofilovať na plnohodnotný mestský priestor objektami s aktívnym parterom s obchodnou vybavenosťou a službami. V podzemí realizovať parkovaciu garáž. Nadzemná časť vo výške max 6 podlaží + ustúpené podlažie.

Vytvoriť mestský priestor pôvodného Kamenného námestia ako centrálnu rozptýlnú vnútornú plochu, pričom priehľad zo Špitálskej na Dunajskú ulicu maximálne vizuálne obmedziť.

Kompaktný spôsob zástavby pozdĺž Dunajskej ulice bude v mieste hlavného vstupu do obchodného domu (trojuholníkový korpus s zvonkohrou) prerušený tak, aby rozptýlný priestor pred obchodným domom zostal zachovaný, čím sa dosiahne i potrebné rozšírenie priestoru ulice.

V celom bloku zabezpečiť krytými a otvorenými pasážami potrebné priečne prepojenie vo väzbe na príľahlé ulice a pasáže spájajúce rozptýľové plochy pre návštevníkov centra mesta.

Dunajskú ulicu v úseku od Rajskej po námestie SNP zjednosmerniť smerom do centra so skľudnením jej dopravného režimu, situovať v tomto úseku vjazdy do podzemných parkovacích garáží.

Voľné preluky na Rajskej, Dunajskej a Cintorínskej ulici doplniť polyfunkčnou mestskou zástavbou. V prízemí domov vynechať prejazdy dopravnej obsluhy do vnútrobloku, do podzemnej parkovacej garáže. Revitalizovať vnútroblokový priestor vytvorením sadovnícky upravenej plochy o rozlohe 4000m², pod ním vybudovať podzemnú parkovaciu garáž, 200 miest. Zrealizovať podchod pod spodnou časťou námestia SNP, ktorý bude spájať tri významné body: Manderla a predpolie Obchodno-spoločenského centra Stará tržnica -objekty bývalých Ústredných družstiev -čelo bloku s Kamenným námestím.

Typ strechy: ploché strechy s výnimkou úseku Rajskej.

Podlažnosť: hladina bloku max 6 NP+ustúpené podlažie

Novostavby:

17/9/a Čelo bloku, námestie SNP, 7 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 25,3m, akcent nárožia

17/9/b Špitálska ulica, 6 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 20,6m

17/9/c Cintorínska ulica 4, 5 NP, výška rímsy 17,8m

17/9/d Rajská ulica, 4 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 17,8m

17/9/e Dunajská ulica 9, 6 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 21,0m

Nadstavby:

Dunajská ulica 5, 7, nadstavba o 1 ustúpené podlažie v súlade s nárožným domom Dunajská-Rajská

Požiadavky z hľadiska pamiatkovej ochrany:

Výrazne prestavaný blok je z hľadiska pamiatkovej starostlivosti definovaný ako rezervná plocha určená na rehabilitáciu. Spôsob riešenia sa určí až na základe ideových štúdií predmetného územia. Výška zástavby by nemala presiahnuť maximálnu prevládajúcu výšku v rámci bloku -max. 6.N.P.

Rezervná plocha je daná zaniknutou zástavbou, akceptuje pôvodné vymedzenie Kamenného námestia.

Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 4000m²

Regulatívy funkčného využitia:

Polyfunkčná mestská zástavba spájajúca funkcie trvalého a prechodného bývania, občianskej mestskej i nadmestskej, kultúrno-spoločenskej vybavenosti, obchodu, služieb, prostredníctvom MHD, ako aj individuálne dopravne vyhovujúco obslužená s dostatkom parkovacích stojísk v podzemí.

Verejnoprospešné stavby:

17/9/b VPS č.5 Hromadná podzemná parkovacia garáž, Špitálska ulica, 200 miest

17/9/f VPS č.6 Hromadná podzemná parkovacia garáž, vnútroblok Dunajská, Rajská, 200 miest

17/9/a VPS č.9 Priestor dvojúrovňovej prestupnej stanice nosného systému MHD

Neprípustné funkcie:

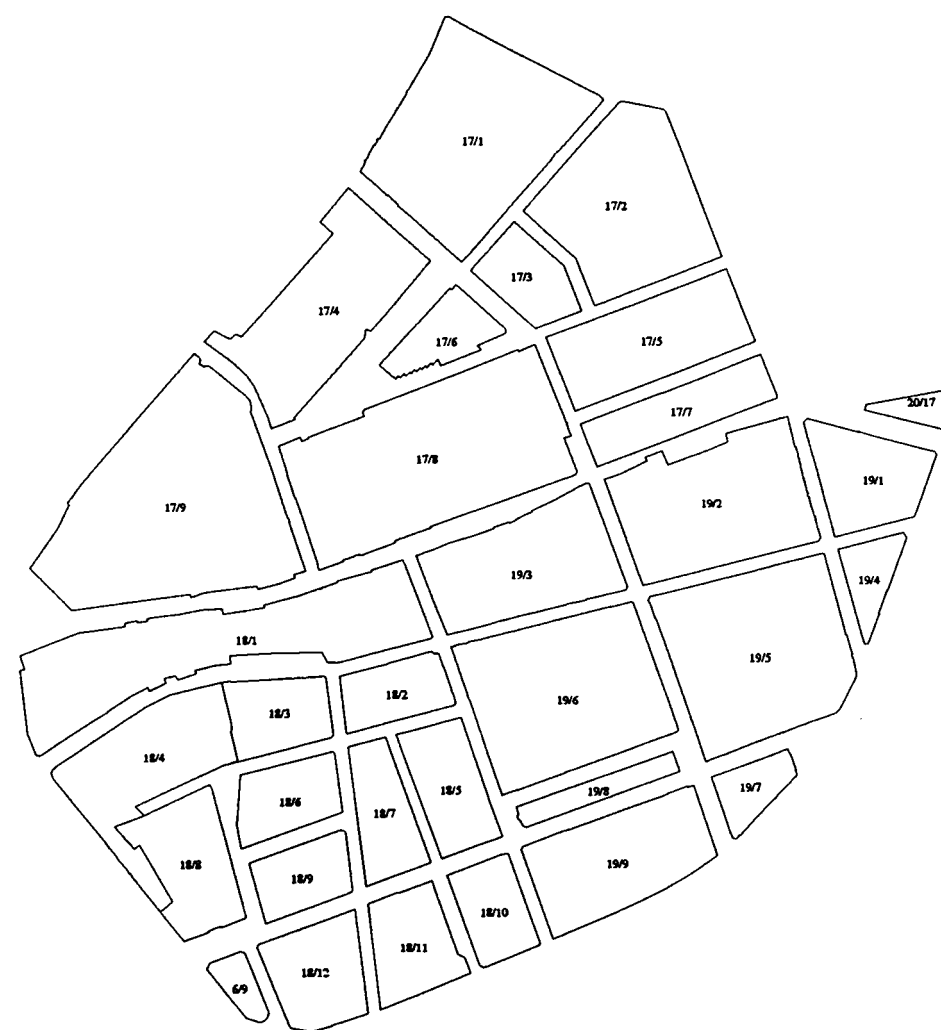
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

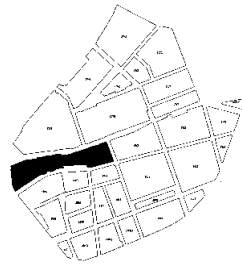
Index zastavania bloku:	stav 0,31	návrh 0,45
Index podlažnej plochy:	stav 1,16	návrh 1,60

f) **NÁVRH PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA,
ZÁSAD JEHO VYUŽITIA A LIMITOV (Smerná a záväzná časť)**

URBANISTICKÝ OBVOD Č.18 Bezručova



BLOK Č.18/1



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Námestie SNP, Dunajská, Klemensova, Grösslingova, Štúrova

Plocha bloku: **2,60 ha**

Charakteristika:

Blok je charakteristický existenciou viacerých funkčne aj architektonicky významných veľkomestských budov -Luxor, Slovenská sporiteľňa, bývalá banka Légia, Te-Ta, Omnia, Slovenská liga. Ich koncepcia je založená na optimálnom kumulovaní viacerých funkcií vhodných do centra mesta, na vysokom využití potenciálu pozemku, aktívnom parteri pretkanom priečnymi pasážovými prepojeniami viažucimi na seba rôzne významné mestotvorné funkcie.

Vo východnej časti bloku a v domoch na Grösslingovej ulici dominuje funkcia bývania s bohatou vybavenosťou parteru maloobchodnými zariadeniami.

Pôdorysne sa stavebný vývoj bloku rozvíja v duchu historicky danej uličnej čiary, s výnimkou ustúpenia budovy Slovenskej ligy a VÚB na Dunajskej ulici. Výšková hladina je v západnej časti bloku udaná budovami Luxor a Slovenskej sporiteľne, východným smerom sa výšková hladina znižuje, v strednej časti je narušená výškovou dominantou budovy VÚB. Medzi budovami Omnie a Slovenskej ligy po asanáciach domov na Dunajskej ulici vznikla najväčšia stavebná preluka v území zóny, ktorá je v súčasnosti využívaná ako verejné parkovisko osobných automobilov.

Na Grösslingovej sa nachádza hodnotné stromoradie celtisov.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.10477/0 Polyfunkčný dom, Nám. SNP 16, parc.č.8881

č.10899/0 Sporiteľňa, Nám. SNP 18, parc.č.8884

č.259/1 Budova Slovenskej ligy, Dunajská 18, parc.č.8862

č.10469/0 Administratívna budova, Dunajská 30, parc.č.8844/3,11,12

č.10470/0 Administratívna budova, Dunajská 32, parc.č.8843

č.258/0 Administratívna budova, Grösslingova 1, parc.č.8886

č.10460/0 Bytový dom, Grösslingova 3, parc.č.8883

č.259/1,2 Bytový dom, Budova Slovenskej ligy, Grösslingova 23, parc.č.8862

č.11197/0 Bytový dom, Grösslingova 33, parc.č.8851

2. Objekt vytipovaný na zápis do ÚZ NhNKP:

Bytový dom, Dunajská 20

Záväzná časť

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Nám. SNP Kompaktná zástavba

Dunajská Kompaktná zástavba

Klemensova Kompaktná zástavba

Grösslingova Kompaktná zástavba

Štúrova Kompaktná zástavba

Mestský blok urbanisticky, architektonicky i funkčne pretransformovať na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality.

Znovuobnoviť zaniknuté pasáže v objekte Luxor, Štúrova 1, 3. V nových objektoch navrhnuť pasáže v priečnom i pozdĺžnom smere.

Rozsiahlu preluku (pôvodne Dunajská 8-14) zastavať podľa pôvodného pôdorysu uličnej čiary. Je žiadúce, aby nová hmota nebola kompaktná, mala by evokovať pôvodnú štruktúru, čím sa podriadi i mierke dotknutého územia.

Vytvoriť pasážové prepojenie v pokračovaní Rajskej ulice popri budove VÚB na Bezručovu ulicu.

Typ strechy: striedanie šikmých a plochých striech, využitie podkroví sedlových striech v jednej úrovni

Podlažnosť: nám. SNP 6 NP+ustupujúce podlažie

Novostavby:

18/1/a Polyfunkčná mestská zástavba, zo strany Omnie 8 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 29,1m, zo strany Ligy 6 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 20,8m, podmienené svetlotechnickým overením V hĺbke pozemku kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 425m²

18/1/b Preluka, 5 NP+strecha, výška rímsy 21,2m

18/1/c Preluka, medzi Dunajskou 3 NP+strecha, výška rímsy 12,5m a Grösslingovou 5NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 18,6m, v parteri pasáž medzi obidvomi ulicami

Nadstavby:

18/1/d Dunajská 20 (+1 podlažie), výška rímsy 12,5m

18/1/e Dunajská 28 5 NP+ustúpené podlažie, ustúpené podlažie i smerom k domom ku Klemensovej, výška rímsy 19,6m

Východným smerom sa podlažnosť znižuje, výšku nových objektov je nutné limitovať ich vzťahom k susedným objektom

Regulatívny funkčného využitia:

Zachovať a rozvíjať pasážové prepojenie bloku v priečnom i pozdĺžnom smere.

Neprípustné funkcie:

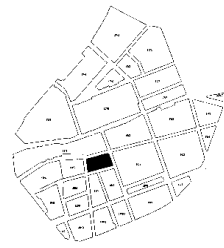
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,55 návrh 0,64

Index podlažnej plochy: stav 2,60 návrh 3,09

BLOK Č.18/2



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Grösslingova, Klemensova, Gajova, Bezručova

Plocha bloku: **0,55 ha**

Charakteristika:

Blok je stavebne i pôdorysne uzatvorený. Je zastavaný kompaktnou zástavbou bytových domov. Zo strany Gajovej ulice sa nachádza husté stromoradie celtisov. Blok je z troch strán lemovaný predzáhradkami.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.643/0 Bytový dom, Klemensova 4-6, parc.č.8977

č.643/0 Bytový dom, Grösslingova 26, parc.č.8977

č.656/1,2 Bytový dom, Gajova 11, parc.č.8972/2

2. Vytipovaný objekt za NhNKP:

Obytný dom, Grösslingova 20, parc.č.8971

Záväzná časť

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Grösslingova Kompaktná zástavba

Klemensova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Gajova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Bezručova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Typ strechy: Grösslingova a Klemensova šikmé sedlové s možným využitím podkrovi v jednej úrovni
Gajova a Bezručova ploché strechy s terasovite ustúpeným posledným podlažím

Podlažnosť: max 6 NP+ustúpené podlažie

Nadstavby: -

Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 375m²

Regulatívny funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania na Klemensovej, Gajovej a Bezručovej.

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.

Nepripustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,47 návrh 0,47

Index podlažnej plochy: stav 2,51 návrh 2,51

BLOK Č.18/3, 18/4, 18/8



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Grösslingova, Bezručova, Gajova, Alžbetínska, Šafárikovo námestie, Štúrova

Plocha bloku: **2,97 ha**

Charakteristika:

Blok je zo strany Grösslingovej, Gajovej a Štúrovej ulice uzatvorený. V ostatných častiach má neuzatvorené stavebné čiary. Vnútroblokový priestor vznikol asanáciou Landererovho paláca, ktorý uzatváral priestor Šafárikovho námestia. Na tejto ploche sa rozkladá mestský park so vzrastlou zeleňou, udržiavanými trávnikmi a fontánou.

Jedným z dominantných objektov bloku je budova gymnázia na Grösslingovej ulici. Školský dvor je v dezolátnom stave, zeleň je vo veľmi zlom zdravotnom stave, nekonceptne dosádzaná.

Park je oddelený stromoradiím javorov od zástavky MHD a celtisov od Gajovej a Alžbetínskej ulice. Vo vnútrobloku Gajovej ulice sú výsadby sophora, breza, pajaseň, pagaštan konský.

Parčík na Šafárikovom námestí s Kačacou fontánou bol založený v roku 1900. Vtedy vysadené stromy dnes tvoria kompaktnú hmotu zelene.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.256/3 Gymnázium, Grösslingova 18, parc.č.8907

č.631/0 Investičná banka, Štúrova 5-7, parc.č.8887

č.633/0 Bytový dom, Štúrova 11, parc.č.8892

č.634/0 Bytový dom, Štúrova 13, parc.č.8893/1

č.635/0 Vojenská správa, Štúrova 15, parc.č.8894

2. Objekt vytipovaný na zápis do ÚZ NhNKP:

Administratívna budova, Grösslingova 4, parc.č.8900/1

Obytný dom, Grösslingova 6,8, parc.č.8883

3. Parčík s Kačacou fontánou na Šafárikovom námestí

4. Stromoradie na Alžbetínskej ulici

5. Hodnotná vzrastlá zeleň v parku vo vnútroblokovom priestore

Záväzná časť

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Grösslingova Kompaktná zástavba

Bezručova Oplotenie školy ako stavebná čiara

Gajova Oplotenie školy ako stavebná čiara

Gajova Kompaktná zástavba

Alžbetínska Stromoradie

Šafárikovo Kompaktná zástavba

Štúrova Kompaktná zástavba

1. Priestor v čele bloku orientovanom do parčíka na Šafárikovom námestí (na mieste bývalého Landererovho paláca) zastavať objektom kopírujúcim uličnú čiaru z námestia (v predĺžení línie Dobrovičovej ulice) a ustúpením uličnej čiar (Alžbetínska ulica).

2. Štúrovu ulicu spojiť s parkom pasážou.

3. Zástavbu ukončiť v predĺžení domov Sienkiewiczovej ulice.

4. V plnej miere zachovať na zostávajúcej ploche funkciu parku.

Typ strechy: Štúrova šikmé s možným využitím podkrovi v jednej úrovni
Grösslingova a Gajova ploché

Podlažnosť: max 6 NP+ustupujúce podlažie

Nadstavby:
Štúrova 9 (+1 podlažie)

Novostavby:
18/8/a Polyfunkčný dom s orientovaním čela do parku, 5 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 23,0m, Štúrova ulica 4 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 16,5m, Alžbetínska ulica 4 NP+ustúpené podlažie

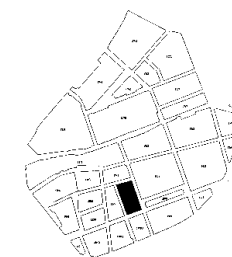
Regulatívny funkčného využitia:
Zachovať funkciu školstva.
Zachovať vnútroblokovú zeleň a mestský park, obnoviť pôvodný rozsah zelene, plocha 5700m²
V parteri čela bloku lokalizovať objekt kultúrno-spoločenského charakteru -výstavná sieň
VPS č.7 Hromadná podzemná parkovacia garáž v areáli Gymnázia, 50 miest
Zrekonštruovať parčík s Kačacou fontánou, -plocha 2300m²

Neprípustné funkcie:
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku:	stav 0,29	návrh 0,37
Index podlažnej plochy:	stav 1,37	návrh 1,71

BLOK Č.18/5



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Gajova, Klemensova, Dobrovičova, Lomonosovova

Plocha bloku: **0,76 ha**

Charakteristika:

Blok predstavuje komplex administratívnych budov Slovenských železníc. Výškovo objekty graduujú k juhovýchodnému nárožiu orientovanému do Jakubovho námestia.

Zo strany Gajovej a Dobrovičovej ulice sú stromoradia celtisov. Okolo budov sú predzáhradky s výsadbou brezy, Prunus serrulata Hisakura, hodnotný exemplár vrby.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:
č.751/0 Administratívna budova Slovenských železníc, Klemensova 8, parc.č.8959

Záväzná časť

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Gajova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Klemensova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Dobrovičova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Lomonosovov Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Typ strechy: šikmé i ploché

Podlažnosť: 5 NP

Regulatívny funkčného využitia:

Zachovať funkciu administratívy.

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku:	stav 0,63	návrh 0,63
Index podlažnej plochy:	stav 3,82	návrh 3,82

BLOK Č.18/6



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Gajova, Bezručova, Sienkiewiczova, Alžbetínska

Plocha bloku: **0,60 ha**

Charakteristika:

Blok je zastavaný solitérmi, ktoré sú zapísané za kultúrne pamiatky -kostol sv.Alžbety, fara, administratívna budova SAV.

Objekty obklopuje záhrada, v ktorej rastú dreviny chránené zákonom.

V areáli SAV sa nachádzajú objekty garáží a trafostanice, ktoré rušia celkový priaznivý dojem lokality.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.256/1 Modrý kostolík, Kostol sv.Alžbety s farou, Bezručova 2, 4, parc.č.8915

č.575/0 Budova SAV, Sienkiewiczova 1, parc.č.8913

Závazná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Zástavba bloku je solitérna

Stavebné čiary:

Tvoria ich oplotenia areálov.

Typ strechy: šikmé, bohato členené

Podlažnosť: max 4 NP

Nadstavby: -

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať objekty s ich funkciou.

Celý blok koncipovať s charakterom parku, v ktorom sú osadené solitéry architektonických objektov.

Plocha zelene: 4500m²

Hromadná podzemná parkovacia garáž na ploche hospodárskeho dvora

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.

Neprípustné funkcie:

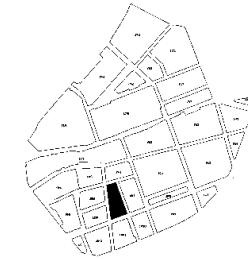
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,20 návrh 0,20

Index podlažnej plochy: stav 0,60 návrh 0,60

BLOK Č.18/7



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Gajova, Lomonosovova, Dobrovičova, Bezručova

Plocha bloku: **0,65 ha**

Charakteristika:

Komplex nemocnice s poliklinikou je rozvinutý na nepravidelnom pôdoryse. Je to jedno z vrcholných diel funkcionalistickej architektúry v meste.

Okolo areálu sú predzáhradky s výsadbami tisu, tuje, brezy, zo strany Gajovej je stromoradie celtisov.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.10458/0 Nemocnica s poliklinikou, Bezručova 3, parc.č.8966

č.10459/0 Nemocnica s poliklinikou, Bezručova 5, parc.č.8964

Závazná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Gajova Kompaktná zástavba s prezáhradkou

Lomonosovov Kompaktná zástavba s prezáhradkou

Dobrovičova Kompaktná zástavba s prezáhradkou

Bezručova Kompaktná zástavba s prezáhradkou

Typ strechy: ploché

Podlažnosť: 5-8 NP

Nadstavby: -

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať funkciu zdravotníctva, doplnkovo funkcia opatrovateľských služieb pre seniorov.

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,58 návrh 0,58

Index podlažnej plochy: stav 3,19 návrh 3,19

BLOK Č.18/9



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Sienkiewiczova, Bezručova, Dobrovičova, Alžbetínska

Plocha bloku: **0,56 ha**

Charakteristika:

Blok je stavebne uzatvorený, nachádzajú sa tu výlučne bytové domy. Dvorné priestory sú zanedbané, neudržiavané so solitérnymi drevinami - topoľ a moruša. Blok je lemovaný predzáhradkami s orgovánom, tujou, brezami, Prunus sp. a náletmi pajaseňa. Zo strany Sienkiewiczovej ulice je vysadené stromoradie javoru doplnené mladými výsadbami. Na Dobrovičovej sa nachádzajú dva solitéry Populus nigra Italica s priemerom kmeňa 100 cm.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.576/0 Bytový dom, Sienkiewiczova 2, parc.č.8923

2. Objekt vytipovaný na zápis do ÚZ NhNKP:

Bytový dom, Sienkiewiczova 4

Záväzná časť

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Sienkiewicz Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Bezručova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Dobrovičova Kompaktná zástavba

Alžbetínska Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Typ strechy: šikmé strechy s možným využitím podkrovi v jednej úrovni.

Podlažnosť: 5 NP

Novostavby:

18/9/a Polyfunkčný dom, 4 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 17,9m, na mieste jestvujúceho domu, ktorý je určený na dožitie -asanácia

Nadstavby: -

Regulatívny funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania.

Neprípustné funkcie:

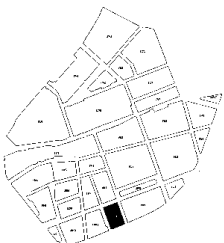
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,43 návrh 0,45

Index podlažnej plochy: stav 1,89 návrh 2,01

BLOK Č.18/10



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Dobrovičova, Klemensova, Dostojevského rad, Lomonosovova

Plocha bloku: **0,57 ha**

Charakteristika:

Blok charakterizuje mohutná polyfunkčná budova pôdorysu v tvare písmena U s hlavným vstupom do administratívnej budovy a divadla Malá scéna z Dostojevského radu a do vysokoškolského internátu z Dobrovičovej ulice. Dve secesné vilky na Klemensovej ulici stoja v hĺbke parcely.

Takmer celý obvod bloku lemujú predzáhradky s brezami, javorom a pagašťanom konským. Pred vstupom do divadla sa nachádza zastávka autobusov MHD.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.10478/0 Bytový dom, Dobrovičova 16, parc.č. 8954,8955

č.10471/0 Mestská vila, Klemensova 10, parc.č.8952,8953

č.10472/0 Mestská vila, Klemensova 12, parc.č.8950,8951

Záväzná časť

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Dobrovičova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Klemensova Nekompaktná zástavba, otvorená stavebná čiara s predzáhradkou

Dostoj. rad Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Lomonosov Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Typ strechy: ploché, na Klemensovej šikmé s možným využitím podkrovi v jednej úrovni.

Podlažnosť: max 7 NP, domy na Klemensovej 3-4 NP

Nadstavby: -

Regulatívny funkčného využitia:

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.

Neprípustné funkcie:

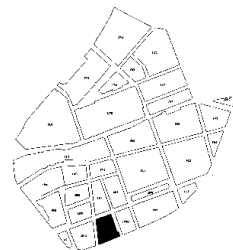
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,45 návrh 0,45

Index podlažnej plochy: stav 2,65 návrh 2,65

BLOK Č.18/11



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Dobrovičova, Lomonosovova, Dostojevského rad, Bezručova

Plocha bloku: **0,75 ha**

Charakteristika:

V bloku dominuje administratívna budova centrálnych úradov pôdorysu v tvare písmena U. Na južnej strane bloku sa nachádzajú bytové domy. Administratívna budova je zo všetkých strán lemovaná predzáhradkami s porastom brezy. Nádvorie administratívnej budovy slúži ako hospodársky dvor s garážami pre služobné vozidlá.

Limity:

11. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP: -

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Dobrovičova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Lomonosov Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Dostoj rad Kompaktná zástavba

Bezručova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Typ strechy: ploché, s výnimkou nárožného domu na Bezručovej

Podlažnosť: 6 NP+ustupujúce podlažie

Nadstavby: -

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený.

Je žiadúce vo dvore administratívnej budovy zrealizovať podzemnú parkovaciu garáž, na jej streche parková úprava so solitérnymi stromami, plocha 1000m²

Regulatívy funkčného využitia:

Pod vnútorným nádvorím vybudovať podzemnú parkovaciu garáž, 90 stojísk

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.

Neprípustné funkcie:

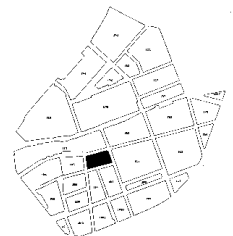
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: **stav 0,41** **návrh 0,41**

Index podlažnej plochy: **stav 2,48** **návrh 2,48**

BLOK Č.18/12



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Dobrovičova, Bezručova, Dostojevského rad, Šafárikovo námestie

Plocha bloku: **0,82 ha**

Charakteristika:

Blok je stavebne uzatvorený, nachádzajú sa tu budovy rôzneho funkčného využitia pochádzajúce z rozličných časových období, prevažuje funkcia bývania. Zo strany Bezručovej ulice sa nachádzajú predzáhradky s porastmi celtisu, agátu, Prunus sp.

Vo vnútrobloku rastú solitéry agátu a pagaštanu konského.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.577/0 Bytový dom, Šafárikovo nám. 2, parc.č.8933

č.578/0 Bytový dom, Šafárikovo nám. 3, parc.č.8934

č.284/0 Bytový dom s kanceláriami, Šafárikovo nám.4, parc.č.8936

č.338/1 Administratívna budova a bytový dom, Dostojevského rad 1, parc.č.8942

č.579/0 Bytový dom, Dobrovičova 6, parc.č.8932

č.580/0 Bytový dom, Dobrovičova 10, parc.č.8930

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Dobrovičova Kompaktná zástavba

Bezručova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Dostoj rad Kompaktná zástavba

Šafárikovo Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé strechy s možným využitím podkrovi v jednej úrovni
Dostojevského rad ploché strechy

Podlažnosť: 4-6 NP Dobrovičova a Šafárikovo nám.
max 6 NP Bezručova

Nadstavby: -

Regulatívy funkčného využitia:

Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

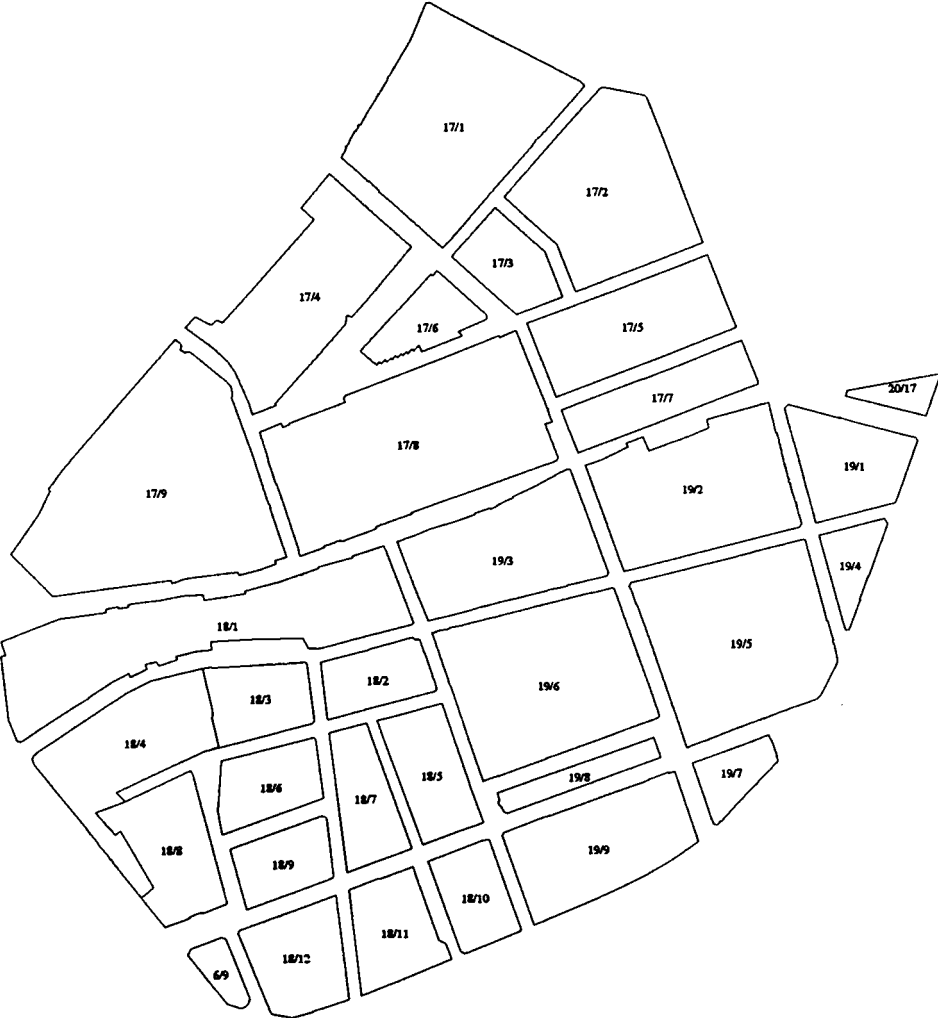
Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: **stav 0,57** **návrh 0,57**

Index podlažnej plochy: **stav 2,68** **návrh 2,68**

g) NÁVRH PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, ZÁSAD JEHO VYUŽITIA A LIMITOV (Smerná a záväzná časť)

URBANISTICKÝ OBVOD Č.19 Jakubovo námestie



BLOK Č.19/1, 20/17



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Páričkova, Karadžičova, Grösslingova, 29.augusta, Mlynské Nivy

Plocha bloku: **1,10 ha**

Charakteristika:

Je to dvojblok predelený ulicou Mlynské Nivy. Nachádza sa v blízkosti autobusovej stanice, čoho dôsledkom je tu silný tranzit návštevníkov v oboch smeroch. V tomto bloku sú sústredené viaceré obchodné zariadenia, takže sa dá konštatovať, že sa tu nachádza lokálne nákupné centrum východnej časti zóny. V bloku prevláda bytová funkcia, avšak s nedostatočnou kvalitou bytového fondu v husto zastavanom území.

Domy na ulici 29.augusta majú predzáhradky so vzrastlou zeleňou.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.10467/0 Bytové domy, ulica 29.augusta 9, 11, 13, 15, parc.č. 9085,9086,9087,9089

č.10467/0 Bytový dom, Grösslingova 71, 73, parc.č. 9083,9084

č.10476/0 Bytový dom, Mlynské Nivy 2, parc.č. 9091

2. Solitérny strom - pagaštan konský v záhrade na nároží ulíc Karadžičova, Grösslingova

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Páričkova Kompaktná zástavba

Karadžičova Kompaktná zástavba

Grösslingova Kompaktná zástavba

29.augusta Kompaktná zástavba

Mlynské Nivy Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: max 5 NP

Nadstavba:

Mlynské Nivy 3 (max. 1 podlažie)

Novostavba:

19/1/a Preluka v zástavbe, 4 NP+strecha, výška rímsy 18,6m

19/1/b Preluka, z dôvodu svetlotekniky max. 2 NP+strecha

20/17/a Novostavba na mieste prízemnej obchodnej vybavenosti, 5 NP+strecha, výška rímsy 18,1m

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať funkciu obchodnej vybavenosti

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,57 návrh 0,58

Index podlažnej plochy: stav 2,55 návrh 2,76

BLOK Č.19/2



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Dunajská, 29.augusta, Grösslingova, Lazaretská

Plocha bloku: **1,95 ha**

Charakteristika:

Blok s výraznou prevahou funkcie bývania doplnenou o zariadenia obchodu a služieb umiestnených v prízemí objektov. Charakterizujú ho veľké obytné komplexy s bohatou kubistickou ornamentikou.

Západná časť bloku má vysokú mieru hustoty zastavania v schéme blokovej zástavby s vnútornými dvorčekmi.

Vnútroblokové priestory sú vcelku upravené, so vzrastlou zeleňou líc, briez a agátov. Centrálny dvorový priestor je rušený schátralým objektom s pavlačou a radovými garážami.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.10480/0 Bytový dom, ul. 29.augusta 28-34, parc.č.8778-8781

č.10466/0 Bytový dom, Grösslingova 59-63, parc.č. 8787,8788

2. Vytipovaný objekt za NhNKP:

Bytový dom, Grösslingova 65

Bytový dom, Grösslingova 69

Bytové domy, Lazaretská 17

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Dunajská Kompaktná zástavba

29.augusta Kompaktná zástavba

Grösslingova Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé strechy s možným využitím podkrovi, Dunajská 58-64 ploché strechy

Podlažnosť: 3-5 NP+ustupujúce podlažie

7-8 NP Dunajská

Novostavba:

19/2/a 6 NP+1 ustúpené podlažie, rozsah novostavby vo vnútrobloku v pôdorysnej stope jestvujúceho objektu v línii navrhovanej vnútornej stavebnej čiary vo výškovej hladine zástavby tak, aby boli splnené limity vyplývajúce zo svetloteknických podmienok, v zmysle overenia podľa dokumentácie pre územné konanie

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania. Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 1900m²

Neprípustné funkcie:

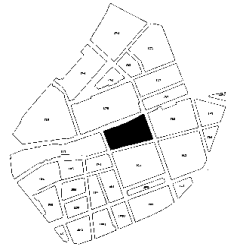
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,44 návrh 0,48

Index podlažnej plochy: stav 1,90 návrh 1,92

BLOK Č.19/3



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Dunajská, Lazaretská, Grösslingova, Klemensova

Plocha bloku: **1,55 ha**

Charakteristika:

Blok je zo strany časti Dunajskej, Klemensovej a Grösslingovej ulice kompaktné obostavaný bytovými domami. Výškovo dominujú objekty nachádzajúce sa na Dunajskej ulici 36-40 a Klemensovej.

Charakteristickou funkciou je bábkové divadlo, ktoré hrá v sále bývalého Robotníckeho spolkového domu. Výšková hladina zástavby klesá východným smerom k domom na Dunajskej 42 až 54. Tu sa nachádza voľná plocha po asanovaní posledného súboru nízkopodlažnej zástavby reprezentujúcej pôvodný pôdorys členenia územia (parcely reagujú na pôvodné koryto ramena Dunaja).

Vo vnútroblokoch sa nachádzajú voľne zazelenené priestory so starými solitérnymi stromami. Východná časť bloku je stavebne neukončená.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.271/1 Bábkové divadlo, Dunajská 36, parc.č. 8833

č.10462/0 Bytový dom, Grösslingova 39-41, parc.č. 8841

č.10463/0 Bytový dom, Grösslingova 47, parc.č. 8828

č.10464/0 Bytový dom, Grösslingova 49, parc.č. 8827

č.10465/0 Bytový dom, Grösslingova 51, parc.č. 8816

č.705/0 Bytový dom, Lazaretská 24, parc.č. 8806

2. Objekt vytipovaný na zápis do ÚZ NhNKP:

Bytový dom, Dunajská 38

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Dunajská Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Grösslingova Kompaktná zástavba

Klemensova Kompaktná zástavba

Obnova súboru domov v preluche na Dunajskej 42 až 54.

Prípadné nadstavby a prestavby nesmú zmeniť základný charakter (hmotovopriestorovú skladbu) uličnej zástavby. V podzemných podlažiach riešiť podzemnú parkovaciu garáž v rámci obnovy jednotlivých objektov.

Zastavať nárožie Dunajskej a Lazaretskej polyfunkčným domom.

Posilniť parter domov funkciami atraktívneho komerčného charakteru.

Typ strechy: šikmé strechy s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: max 5 NP+ustúpené

Novostavby:

19/3/a Polyfunkčná mestská zástavba, zo západnej strany 6 NP+1 ustupujúce podlažie, z východnej strany 5 NP+1 ustupujúce podlažie, v zmysle overenia podľa dokumentácie pre územné konanie

Vo hĺbke parcely obnoviť pri asanácii pôvodných domov zničenú vzrastlú zeleň.

19/3/b Nárožný objekt nadväzujúci na objekty pôvodnej zástavby Dunajskej, 3 NP+strecha s možným využitím podkrovi v jednej úrovni, výška rímsy 11,5m

19/3/c Objekt nadväzujúci na objekty pôvodnej zástavby Lazaretskej, 3 NP+strecha s možným využitím podkrovi v jednej úrovni, výška rímsy 11,5m

Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 2200m²

Regulatívy funkčného využitia:

Polyfunkčnou zástavbou potvrdiť prevládajúcu funkciu bývania a atraktívnym parterom posilniť v tejto časti Dunajskej absentujúcu občiansku vybavenosť pre bývajúcich obyvateľov.

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,36 návrh 0,52

Index podlažnej plochy: stav 1,44 návrh 1,99

BLOK Č.19/4



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:
Grösslingova, Karadžičova, 29.augusta
Plocha bloku: **0,42 ha**

Charakteristika:

Blok je trojuholníkového pôdorysného tvaru. Nachádzajú sa tu prevažne bytové domy bez využitia parteru na funkciu občianskej vybavenosti.

Vnútroblokový priestor je malý, neupravený so vzrastlými stromami topoľa a javoru.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP: -

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Grösslingova Kompaktná zástavba
Karadžičova Kompaktná zástavba
29.augusta Kompaktná zástavba
Typ strechy: šikmé s možným využitím podkrovi v jednej úrovni
Podlažnosť: max 5 NP
Nadstavby: Nárožie Karadžičova – ul.29.augusta, +2+podkr, parc.č.9075

Regulatívy funkčného využitia:

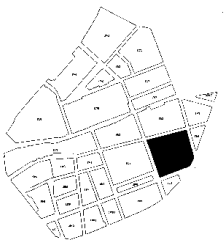
Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,52 návrh 0,52
Index podlažnej plochy: stav 2,04 návrh 2,04

BLOK Č.19/5



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:
Grösslingova, 29.augusta, Továrenská, Lazaretská
Plocha bloku: **2,40 ha**

Charakteristika:

Blok je z hľadiska funkčného využitia rôznorodý -bytové domy, administratívne budovy a na ulici 29.augusta pozostatky priemyselných objektov. Dominantné postavenie má areál Základnej školy, ktorý zasahuje svojim dvorným krídlom a telovýchovnou časťou do hĺbky bloku. Obalová hmota bloku absentuje na ulici 29.augusta. Väčšie množstvo dvorov je spevnené, bez zelene, upravený je iba dvor 25 (topole, brezy). Na Továrenskej je čiastočne obojstranné stromoradie pagaštanu konského.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:
č.646/0 Neogotická budova, Grösslingova 56, parc.č. 9070
č.10481/0 Bytový dom, 29.augusta 38, parc.č. 9061
č.10479/0 Bytový dom, Továrenská 9, parc.č. 9057
2. Objekt vytipovaný na zápis do ÚZ NhNKP:
Bytový dom, Grösslingova 54
Základná a materská škola, Grösslingova 48, parc.č.9050
3. Asanácie: Objekty priemyselného areálu na ulici 29.augusta 34, 36.

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Grösslingova Kompaktná zástavba
29.augusta Kompaktná zástavba
Továrenská Kompaktná zástavba
Lazaretská Kompaktná zástavba
Typ strechy: šikmé strechy s možným využitím podkrovi v jednej úrovni
Podlažnosť: max 5 NP+strecha

Novostavby:

19/5/a Polyfunkčná mestská zástavba, 5 NP+strecha, výška rímsy 18,7m, zástavba v kontexte s vymedzenou vnútornou stavebnou čiarou a uvažovanými plochami vnútroblokovej zelene

19/5/b Polyfunkčný dom, 4 NP+strecha, výška rímsy 12,4m

19/5/c Nadstavba /novostavba, Polyfunkčný dom, 5 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 18,0m

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať funkciu školstva.

Kompaktná vnútrobloková zeleň, celková plocha 4500m²

19/5/d VPS č.8 Hromadná podzemná parkovacia garáž v areáli Základnej školy, 75 miest

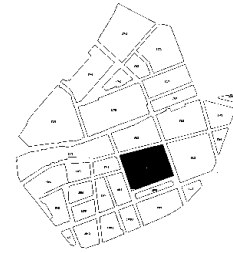
Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,36 návrh 0,42
Index podlažnej plochy: stav 1,25 návrh 1,63

BLOK Č.19/6



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Grösslingova, Lazaretská, Jakubovo námestie, Klemensova, Gajova

Plocha bloku: **2,19 ha**

Charakteristika:

Je to rozlohou veľký blok, ktorý predeľuje slepá Gajova ulica na dva menšie bloky. Výškovo je pomerne vyrovnaný, dominuje administratívna budova Hutného projektu. Výšková hladina zástavby klesá k nárožiu Lazaretskej a Jakubovho námestia.

Prevažuje obytná funkcia (veľké obytné komplexy na Klemensovej ulici), v menšej miere administratíva. Na Jakubovom námestí sa nachádza komplex budov kláštora rádu Kongregácia dcér najsvätejšieho spasiteľa s vnútroblokovou záhradou.

Jakubovo námestie so svojou vzrastlou zeleňou, ako i vzácny exemplár topoľa sú chránené zákonom. V predzáhradke Gajovej ulice sú v hustej výsadbe brezy. Pri športovom ihrisku budovy Hutného projektu sú výsadby topoľa, brezy a pajaseňa.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.10461/0 Bytový dom, Grösslingova 28, parc.č. 8979

č.644/0 Bytový dom, Grösslingova 34-36, parc.č. 8990

č.10461/0 Bytový dom, Klemensova 7-9

č.10475/0 Bytový dom, Jakubovo námestie 1, parc.č. 8986

č.724/0,725/0,726/0 Kláštor, Jakubovo námestie 4, 5, 6, 7, parc.č. 8994,8996,9002

2. Objekt vytipovaný na zápis do ÚZ NhNKP:

Bytový dom so záhradou, Lazaretská 32

2.Stromy chránené zákonom

topoľ čierny, Gajova ulica

javor palmový, dub zimný, Jakubovo námestie

3. Asanácie: Objekty školičiek, parc.č.9001

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Grösslingova Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba s prerušením v strede

Jakubovo Kompaktná zástavba

Klemensova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Gajova Kompaktná zástavba s predzáhradkou

Typ strechy: ploché i šikmé strechy s možným využitím podkrovi jeden úrovni

Podlažnosť: 5 NP +ustupujúce podlažie, Gajova -6 NP

Novostavby:

19/6/a Polyfunkčná mestská zástavba, zo západnej strany 4 NP+strecha, výška rímsy 15,0m,

z východnej strany 3 NP+strecha, výška rímsy 11,5m

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať funkciu bývania.

Rozdrobená vnútrobloková zeleň v celkovej ploche 1200m²

Kláštorná záhrada, plocha 2800m²

Zeleň na streche garáže a na terasách.

Nepripustné funkcie:

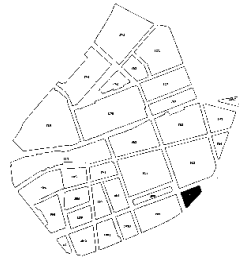
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,40 návrh 0,44

Index podlažnej plochy: stav 1,88 návrh 2,06

BLOK Č.19/7



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Továrenská, Dostojevského rad, Lazaretská

Plocha bloku: **0,44 ha**

Charakteristika:

Blok je kompaktné obostavaný zástavbou bytových domov. Pred čelom bloku sa nachádza ostrovček zelene so zastávkou MHD.

Dvorčeky vo vnútrobloku sú neupravené, znehodnotené garážami a hospodárskymi prístavbami. Blok lemujú stromoradia pagaštanu konského z Továrenskej a celtisov z Dostojevského radu.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP: -
2. Stromoradia na Továrenskej ulici a Dostojevského rade.

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Továrenská Kompaktná zástavba

Dostojevského Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé s možným využitím podkroví v jednej úrovni

Podlažnosť: 4 NP

Nadstavby: -

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania.

Nepripustné funkcie:

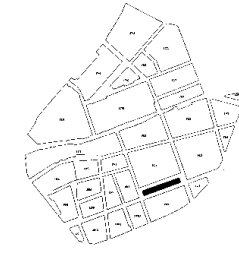
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,48 návrh 0,48

Index podlažnej plochy: stav 1,93 návrh 1,93

BLOK Č.19/8



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Jakubovo námestie

Plocha bloku: **0,43 ha**

Charakteristika:

Je to priestor charakteru mestského parku, ktorého funkcia je daná charakterom námestia -oddych, ihrisko pre deti, odpočinok.

Jakubovo námestie so svojou vzrastlou zeleňou, ako i vzácny exemplár topoľa sú chránené zákonom.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP: -
2. Stromy chránené zákonom - mestský park

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

-

Regulatívy funkčného využitia:

Chránený areál Jakubov parčík

Zachovať a zveladiť mestský park, kompaktná zeleň, plocha 4500m²

Nepripustné funkcie:

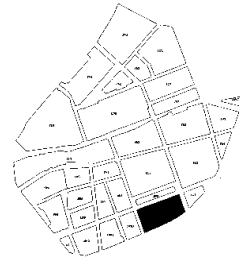
Akákoľvek výstavba, výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, maloobchodné a verejné sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice pohonných hmôt a autoservisy, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: 0

Index podlažnej plochy: 0

BLOK Č.19/9



Smerná časť

Vymedzenie bloku ulicami:

Jakubovo námestie, Lazaretská, Dostojevského rad, Klemensova

Plocha bloku: **1,45 ha**

Charakteristika:

Blok je súvislo obostavaný a jeho vývoj je stavebne ukončený. Vo východnej časti bloku sa nachádzajú veľké obytné komplexy vymedzujúce priestranný vnútroblokový priestor s hodnotnou vzrastlou zeleňou. Domy na Klemensovej ulici majú predzáhradky, čo je typický prvok západnej časti zóny. Severná časť bloku je v kontakte s parkom na Jakubovom námestí, nachádzajú sa tu dva secesné domy -pozostatky pôvodnej zástavby námestia a administratívna budova umeleckých agentúr. Veľmi cenný je parkový priestor Jakubovho námestia. rastú tu zámerne vysadené stromy, ktoré sú pravidelne ošetrované a dopĺňané mladými stromami.

Limity:

1. Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:

č.728/0 Bytový dom, Jakubovo nám. 14, parc.č. 9016

č.727/0 Bytový dom, Jakubovo nám. 13, parc.č. 9022

č.794/0 Administratívna budova, Jakubovo nám. 12, parc.č. 9023

č.10473/0 Bytový dom, Klemensova 15, 17, parc.č. 9018

č.10474/0 Administratívna budova SAV, Klemensova, parc.č. 19, 9019

č.10468/0 Bytový dom, Dostojevského rad 13, parc.č. 9025

2. Objekt vytipovaný na zápis do ÚZ NhNKP:

Obytný dom, Jakubovo námestie 15, parc.č. 9014

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Jakubovo Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Dostojevského Kompaktná zástavba

Klemensova Kompaktná zástavba

Typ strechy: ploché i šikmé strechy s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: 6 NP+ustupujúce podlažie

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania.

Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 1600m²

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: **stav 0,52 návrh 0,57**

Index podlažnej plochy: **stav 2,99 návrh 3,02**

h) NÁVRH ÚZEMNÝCH SYSTÉMOV A PRVKOV EKOLOGICKEJ STABILITY

h1) Zeleň a prvky ekologickej stability -súčasný stav.

V lokalite sa nachádzajú stromy a skupiny drevín chránené zákonom o ochrane prírody a krajiny, historická zeleň, ktorá tvorí hodnotné celky a plochy zelene, solitéry a stromoradia. Záujmové územie je ohraničené stromoradiami zo strany Dostojevského radu, ul. 29.augusta, čiastočne zo Špitálskej ulice. Regionálny územný systém ekologickej stability bol spracovaný v roku 1994 SAŽP Bratislava. V riešenom území sa z prvkov RÚSESu nachádza biokoridor ako priestorovo prepojený súbor ekosystémov, ktorý spája biocentrá a umožňuje migráciu a výmenu genetických informácií živých organizmov a ich spoločenstiev.

h2) Priemet RÚSES-u v riešenom území a širších vzťahoch.

V území sa nachádza:

Regionálny biokoridor Horský park -Hradný vrch -Ondrejský cintorín (X.)

-v úseku od Hradu po Ondrejský cintorín je to návrh.

Biokoridor slúži najmä mobilnejším druhom stavovcov (vtáky, drobné cicavce) ktoré sa dokázali do určitej miery adaptovať na urbanizované prostredie. Biokoridor má prevažne nespojitý charakter a je tvorený viacerými lokálnymi biocentrami a interakčnými prvkami. V navrhovanom úseku bude potrebné ho v maximálnom možnom rozsahu revitalizovať a rozšíriť, resp. vytvoriť tieto ekologicky stabilnejšie segmenty ležiace v trase biokoridoru.

V záujmovom území nie je spracovaný Miestny územný systém ekologickej stability. Je však možné skonštatovať, že všetky uvedené plochy tvoria biocentrá a interakčné prvky. Tieto sú, resp. nie sú pospájané líniovými prvkami, ktoré vytvárajú uličné stromoradia.

Významné plochy zelene v území sú:

-Jakubovský parčík

-areál na Dunajskej ulici (Wesselényiho záhrada)

-parčík na Šafárikovom námestí

-parčík na Šafárikovom námestí pri fontáne

Výrazné stromoradia v území:

-ulica 29.augusta

-Dostojevského ras

-Továrenská ulica

-Lazaretská ulica

-Dobrovičova ulica

-Szienkiewiczova ulica

-Alžbetínska ulica

-Gajova ulica

-Grosslingova ulica

-Špitálska ulica

V zmysle zákona č.543/2002 NR SR o ochrane prírody a krajiny sa v území nachádza chránený areál "Jakubovský parčík". Predmetné územie bolo vyhlásené v roku 1982, podľa katalógového listu je evidovaný pod číslom 910. Predmet ochrany je ochrana porastu javora mliečneho na Jakubovom námestí v Starom Meste s výmerou 0,0953 ha.

Chránený areál je lokalita, spravidla s výmerou do 1 000 ha, na ktorej sú biotopy európskeho významu alebo biotopy národného významu, alebo ktorá je biotopom druhu európskeho významu alebo biotopom druhu národného významu a kde priaznivý stav týchto biotopov záleží na obhospodarovaní človekom. Chránený areál môže byť aj územie s trvalejším výskytom chránených druhov živočíchov, rastlín, nerastov a skamenelín, plochy slúžiace na prírodovedecké účely a kultúrno-výchovné účely a niektoré časti prírody dotvorené ľudskou činnosťou.

Na území chráneného areálu Jakubovský parčík platí štvrtý stupeň ochrany (§ 15 Zákona 543/2002 Z.z.

V ostatnom území zóny platí prvý stupeň ochrany v zmysle §11 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. Solitérne dreviny sú chránené v zmysle § 47 cit. Zákona. Potenciálna prirodzená vegetácia je jedným zo základov pre vymedzenie ekologicky významných segmentov krajiny. Skladba a štruktúra prírodného prostredia ako ekologického vegetačného potenciálu daného stanovišťa je dôležitá pre plánovanie využitia záujmového územia v súlade s prírodnými podmienkami a rešpektovaním ich zákonitostí.

Základnú predstavu o vegetačnom kryte sledovaného územia nám poskytuje Geobotanická mapa SSR (Michalko a kol., 1986), ktorá znázorňuje potenciálnu vegetáciu. To je taká vegetácia, ktorá by sa vyvinula za súčasných klimatických, edafických a hydrologických podmienok, keby človek do vývojového procesu nijakým spôsobom nezasahoval. V daných podmienkach, až na stanovištia na holých skalách a otvorených vodných hladinách, by sa vyvinuli lesné rastlinné spoločenstvá ako stabilný autoregulačný systém. Pôvodne, až na malé výnimky, celé územie Bratislavy pokrývali listnaté lesy. Zastavaná časť územia má však podstatne zmenené ekologické podmienky.

Charakteristika vegetačných jednotiek:

jaseňovo-brestovo-dubové nížinné lužné lesy (Ulmenion Oberd. 1953)

Výskyt - ekologické nároky: viažu sa na vyššie a relatívne suchšie polohy úrodných nív (riečne terasy, agradačné valy a pod.), kde ich zriedkavejšie a najmä časovo kratšie ovplyvňujú periodicky sa opakujúce povrchové záplavy alebo kolísajúca hladina podzemnej vody.

Floristická charakteristika: stromovú vrstvu tvorí jaseň úzkolistý panónsky (*Fraxinus angustifolia* ssp. *annonica*), brest hrabolitý (*Ulmus minor*), čremcha strapcovitá (*Prunus padus*), brest väz (*Ulmus laevis*), dub letný (*Quercus robur*), jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior*), javor poľný (*Acer campestre*), z krovín sa vyskytujú svíb krvavý (*Cornus sanguinea*), vtáčí zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*), bršlen európsky (*Euonymus europaea*), kalina obyčajná (*Viburnum opulus*), z bylín: čarovník parížsky (*Circaea lutetiana*), kostrava obrovská (*Festuca gigantea*), lipkavec marenovitý (*Galium rubioides*), plamienok plotný (*Clematis vitalba*), kokorík širokolistý (*Polygonatum latifolium*), čistec lesný (*Stachys sylvatica*), kuklík mestský (*Geum urbanum*), kozia noha hostcova (*Aegopodium podagraria*) a iné.

Vymedzené územie je urbanizované. Takáto krajina je integrovaným celkom všetkých funkcií súvisiacich s civilizáciou. Hlavnými funkciami, ktoré najvýraznejšie ovplyvňujú charakter a ráz mesta sú výroba, bývanie a rekreácia. Na tieto funkcie nadväzuje vegetácia rôznej úrovne s primárnymi ako aj sekundárnymi účinkami na životné prostredie.

V riešenom území je pôvodná vegetácia výrazne ovplyvnená antropickou činnosťou. Súčasné druhové a priestorové zloženie drevín je výsledkom dlhodobých procesov a je odrazom vplyvu človeka na prírodné prostredie a premenu pôvodných spoločenstiev.

Sadovnícke úpravy verejnej zelene

V riešenom území sa nachádzajú sadovnícky upravené plochy - verejne prístupné parky, parky s upravenou dobou návštevnosti: parčík na Šafárikovom námestí, parková plocha na Gajovej, Alžbetínskej ul., park na Jakubovom námestí, park na Dunajskej ul. V tesnom dotyku sa nachádza Medická záhrada a Ondrejský cintorín.

Tieto plochy sú pozostatkom historických záhrad pri bývalých palácoch (Landererov, Wesselényiho záhrada), aktivít Bratislavského okrášľovacieho spolku.

Vyhradená zeleň - do tejto skupiny je zaradená zeleň škôl (základné školy a gymnázia), administratívnych zariadení. Väčšina týchto plôch je verejnosti obmedzene prístupná, starostlivosť a údržbu zabezpečuje vlastník týchto plôch.

Vnútrobloková zeleň -je vyhradená objektmi kompaktnej nadzemnej zástavby s obmedzeným vstupom. Využívanie je možné najmä obyvateľmi jednotlivých blokov.

Stromoradia - významný krajínovotvorný a mestotvorný prvok zelene v intraviláne mesta

V lokalite sa nachádzajú hodnotné solitérne stromy chránené zákonom o štátnej ochrane prírody v zmysle § 47 Zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny. Celé záujmové územie je ohraničené stromoradiami zo strany Dostojevského radu, ul. 29.augusta, čiastočne zo Špitálskej ulice. Územie je rozdelené na jednotlivé sekcie.

Všeobecne je možné ich rozdeliť nasledovne:

sekcie s nízkym výskytom, prípadne bez zelene z dôvodu minimálnych plôch vhodných pre jej existenciu (rozloha plôch, zlé svetelné pomery),

sekcie s malým množstvom drevín z dôvodu iného využitia plôch (napr. parkovanie, živelná zástavba),
sekcie s úpravami - predzáhradky a uzatvorené vnútroblokové priestory

h3) Návrh ozelenenia vybraných lokalít

A. Historická zeleň

Šafárikovo nám. - verejný mestský park (10.000 m²) V rámci rekonštrukcie parčíka došlo k spevneniu chodníkov, požadujeme ich povrchovú úpravu zmeniť, vylúčiť asfalt, nahradiť ho prírodným materiálom. V rámci pravidelnej starostlivosti venovať vysoko odbornú starostlivosť zeleni. V tomto roku došlo k úhynu niektorých starých jedincov. Nové výsadby ich musia plne nahradiť. Doporučujem vypracovať a realizovať dokumentáciu revitalizácie plochy.

Kostol sv.Alžbety a gymnázium

V dnešnej dobe už netvorí jeden celok. Kostolík tvorí samostatný prvok s udržiavanou záhradou sakrálneho objektu. Na základe známych historických podkladov, v duchu dnešného využívania (vyhradená zeleň s vylúčením verejnosti) požadujeme vypracovať a zrealizovať kvalitný projekt rekonštrukcie. V areáli gymnázia sa nachádza zeleň dosádzaná. Požadujeme vypracovať kvalitný projekt sadových úprav, kde bude vhodne kombinovaná historická hodnota záhrady ako i funkčné využitie ako vhodné zázemie pre gymnázium.

Dunajská ul. - torzo Wesselenyiho záhrady - verejný mestský park (5.400 m²)

Z pôvodne veľkej plochy zelene v starom meste zostalo zachované torzo v podobe plochy dnešného detského ihriska a záhrady nemocnice.

Uvedený priestor je nutné bezpodmienečne zachovať ako celok nenarušený zástavbou. Základ pre dotvorenie priestoru budú tvoriť stávajúce historické porasty s vhodným doplnením novo vysadených drevín. Využitie tejto plochy musí i naďalej slúžiť verejnosti i keď z dôvodu oplotenia areálu s určitými časovými obmedzeniami.

Jakubovo námestie - verejný mestský park (2.700 m²) Je to parkový priestor so zámerne vysadenými stromami chránený zákonom. Rešpektovať plochu zelene so vzrastlými stromami.

B. Školské areály

V riešenom území sa nachádzajú nasledovné školské zariadenia: osemročné gymnázium a základná škola na Grösslingovej ul., maďarské gymnázium na Dunajskej, základné školy na Cukrovej a Grösslingovej ulici. Obidve stredné školy sa nachádzajú v bývalých historických záhradách.

Maďarské gymnázium na Dunajskej ul. je momentálne už bez vzrastlej zelene - tento priestor je nutné vhodne sadovnícky dotvoriť, doplniť zeleňou. V predzáhradkách pred budovou školy zo strany ulíc Dunajská a Rajska. musia byť rešpektované a zachovávané kríkové skupiny

V minimálnom zázemí školy na Cukrovej na nachádzajú krásne lipy a staršie exempláre topoľa. Tieto lemujú športoviská. Plocha je silne redukovaná okolitou zástavbou. Pri akýchkoľvek úpravách priestoru rešpektovať lipy, plochu zazeleniť.

Základná škola na Grösslingovej ul. má síce dvor väčšej rozlohy, ale bez adekvátnych úprav. Vzrastlé solitéry topoľa ho oddeľujú od živelne postavených garáží. Okrem týchto stromov sú tu brezy. Uvedený materiál považujeme za nevhodný do týchto priestorov. Dosadby je treba zrealizovať z vhodných dlhovekých drevín a kríkov (bez plodov, s vylúčením druhov, ktoré majú alergénne účinky). Celý areál je možné vhodnými dosadbami opticky oddeliť od ostatných domov. Kvalitnými sadovými úpravami je možné tento priestor dotvoriť a tým začleniť k vysoko hodnotným.

C. Stromoradia

Stromoradia lemujúce celé záujmové územie považujeme za mimoriadne hodnotnú líniovú zeleň. Hlavný dôraz treba klásť na stávajúce výsadby: ul. 29. augusta, Dostojevského rad, Továrenská ul., Lazaretská, Dobrovičova ul., Szienkiewiczova ul., Gajova ul., Grosslingova ul., Špitálska, kde v niektorých prípadoch požadujeme ich doplnenie: Dostojevského rad, Špitálska ul., Továrenská, Realizáciu nových výsadiieb požadujeme: Cintorínska ul., po plánovanom skľudnení Dunajskej ulice túto vhodne doplniť zeleňou - stromy, prípadne vysoko kultúrne volenou formou mobilnej zelene.

Jestvujúce stromoradia je potrebné zachovať v plochách, kde sa nachádzajú a s ohľadom na ich zdravotný stav uskutočňovať postupne ich výmenu. V súčasnosti sa realizuje dosadba stromov do „voľných“ otvorov v chodníkoch pri komunikáciách pri zachovaní jestvujúcej druhovej skladby.

Druhovú skladbu je nutné voliť s ohľadom na silne znečistené ovzdušie Bratislavy, nevhodné podložie (čiasťočne náplavové územie, čiastočne bývalé rameno Dunaja), svetelné a priestorové nároky a podmienky.

D. Hodnotné celky zelene -vnútrobloky a predzáhradky

Jednotlivé vnútrobloky majú rôznu rozlohu, využívanie, svetelné pomery. Niektoré vnútrobloky je možné čiastkovými úpravami zmeniť na kultúrne zázemie obyvateľov. Vo väčšine lokalít by sa zlepšenie zabezpečilo zlikvidovaním oplotenia jednotlivých parciel v rámci dvorových priestorov. V prípade, že majetkové vzťahy umožňujú tento zásah, požadujeme ho zrealizovať v čo najkratšom termíne. Dalším problémom je živelné umiestňovanie garáží, ktoré rozdeľujú a znehodnocujú tieto lokality. Vhodnejším riešením parkovania (podzemné parkovanie) je možné získať vhodné podmienky pre dotvorenie územia.

Vo výkresovej časti sú vyznačené vnútrobloky, kde sa musí nachádzať plocha zelene.

Predzáhradky pri objektoch sú typickým charakteristickým prvkom - zachovať postupne rekultivovať a dosadiť vhodné dreviny.

Ochrana zelene na pozemkoch novej výstavby

Lokality, ktoré sú navrhované na využitie vhodnou zástavbou sú podrobnejšie popísané v špecifickej časti, kde je predpísaný aj podiel zelene v jednotlivých blokoch.

V uvedených blokoch je potrebné ponechať zeleň v plnom rozsahu, alebo doplniť zeleň alebo v prípade budovania podzemných garáží prinavrátiť plochy zelene (strešná záhrada).

V týchto blokoch bude vykonávaný zápočet zelene nasledovne:

pri zeleni na rastlom teréne sa započíta 100 % plochy,			
pri výsadbe stromov na rastlom teréne v rámci spevnených plôch sa podľa zaradenia stromu so veľkostnej kategórie započíta 10 m ² (strom s malou korunou), 25 m ² (strom so strednou korunou), 50 m ² (strom s veľkou korunou),			
pri popínavej zeleni k ozeleneniu fasád vysadenej v rastlom teréne, sa započítava pruh rastlého terénu pri stene alebo voľnej konštrukcie a max. šírke 0,5 m. tento pruh môže byť započítaný do zelene na rastlom teréne a v tom prípade sa započíta 100 % z plochy pruhu alebo môže byť započítaný do ostatnej zelene (na umelom podloží) a v tom prípade sa započíta šesť násobkom plochy (6 m ² započítavanej plochy/ m ² plochy pruhu)			
pri vegetácií na umelom podloží (strechy, terasy) sa plocha započíta podielom v závislosti na vrstve zeminy:			
mocnosť zeminy	vhodné pre	započítava sa	pri stromoch
viac ako 15 cm	trávnik	10 %	-
viac ako 30 cm	kríky	20 %	-
viac ako 90 cm	stromy s malou korunou	50 %	5 m ²
viac ako 150 cm	stromy so strednou korunou	70 %	17,5 m ²
viac ako 200 cm	stromy s veľkou korunou	90 %	45 m ²

i) CHRÁNENÉ ÚZEMIA, VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM

Všeobecné definovanie zásad na územie PZ:

Na základe spracovávaných Zásad ochrany pamiatkového územia PZ Bratislava boli vydefinované nasledovné kritériá pre stanovenie pamiatkových hodnôt predmetného územia.

Z hľadiska definovania predmetu pamiatkovej ochrany je potrebné akceptovať všetky vývojové etapy na danom území. Predmet ochrany sa vzťahuje na typické vyformované oblasti na danom území. Za určujúci predmet ochrany je chápaná štruktúra, vznikajúca tradičným spôsobom do cca 1. tretiny 20. storočia

Za chránené sú považované tie typy objektov, ktoré sú NKP, vyhlásené alebo vytipované za NKP, a objekty dotvárajúce charakter prostredia. Neutrálne objekty je možné ďalej dotvárať, ak si to situácia vyžaduje. Rušivé objekty a priestory je potrebné riešiť diferencovane. Za rušivé na danom území sú považované. Provizórne objekty- určené na dožitie - sú tie, ktoré majú vysokú mieru kontrastu voči definovanej oblasti/vo výške ako aj vo výraze/ - sú určené na prestavbu.

Rušivosť sa určuje mierou výskytu daného fenoménu v oblasti. Za rušivé sú považované ojedinelé lokálne zásahy, výrazne nekompatibilné s tradičným alebo prevládajúcim typom zástavby v danej oblasti. V tejto súvislosti sú za rušivé považované aj všetky výškové budovy na území PZ. Vzhľadom na prevládajúci charakter zástavby sa výšková hladina navrhovaných novostavieb môže pohybovať v rozpätí od 3.N.P. po 7.N.P.

Zástavba prielúk je limitovaná okolitou zástavbou. Ak si to urbanistická logika nevyžaduje, nikdy ich výška nepresahuje okolitú zástavbu, zväčša sú chápané ako dotvárajúce okolitý kontext. Ani výstavba vo vnútroblokoch danú výškovú hladinu nepresahuje.

Objekty určené na nadstavbu je možné prefasádovať, ak nemajú hodnotné prvky na priečelí, prípadne nadstavovať neutrálnou architektúrou, ak existujúci objekt má zachovanú slohovú alebo štýlovú fasádu.

Ak objekt zasahuje uličnou čiarou do priestoru, je možné ho asanovať ak nie je NKP, prípadne ak si to vyžadujú nové parametre dopravy, ktoré preukáže UPN-Z. V opačnom prípade sa uskakujúca uličná čiara chápe ako charakteristický znak oblasti.

Zaniknutá zástavba sa obnovuje iba v prípade, že nevznikla v dotyku iná urbanistická situácia. Ak vznikla, definujú sa rezervné plochy ako územia určené na rehabilitáciu.

Stavebná činnosť na území musí byť v zmysle zákona 49/2002 z.Z. podmienená vykonaním archeologického výskumu.

Z uvedeného vyplýva, že dané územie disponuje rôznou kvalitou zachovaných tradičných štruktúr aj novodobých štruktúr. Preto sa územie PZ rozdelilo do pomocných sektorov- oblastí, charakteristických prevládajúcim typom zástavby.

Oblasť kompaktnej zástavby mestského a prímestského typu,
Oblasť solitérnej zástavby víl, bytových a rodinných domov,
Oblasť komponovaných sadových úprav,
Oblasť výrazne komponovaných monofunkčných novodobých solitérov,
Oblasť technických stavieb.

Zóna Dunajská v zmysle takéhoto delenia patrí do oblasti kompaktnej zástavby mestského a prímestského typu s heterogénnym slohovým a hmotovým charakterom. Patrí do nej aj výrazná oblasť novodobo komponovaných solitérov súboru bývalého OD Prior- dešného Tesca a ministerstiev. Obe oblasti sú v svojej kvalite akceptované, problémom sa javí iba nejednoznačné urbanistické riešenie styku dvoch urbanistických konceptov oblasti kompaktnej a solitérnej, ako aj ojedinele sa vyskytujúce nízkopodlažné domy vo vyzrievajúcej mestskej štruktúre predmetnej zóny.

Územia, ktoré prešli výraznou prestavbou, prípadne asanáciou, sú navrhnuté ako rezervné plochy s potrebou rehabilitácie. Jedná sa o územia:

- Areálu bývalého lazaretu,
- Areálu OD Tesco a ministerstiev,
- Areálu bývalej zástavby s parkom na severnej strane Šafárikovho námestia.

Pri týchto areáloch sa kritériá obnovy jednotlivých disponibilných plôch obmedzili iba na základnú charakteristiku definovania potreby rehabilitácie.

j) NÁVRH KONCEPCIE DOPRAVY

Južná časť centra mesta ohraničená trasami Špitálska -Štúrova -Dostojevského rad -Karadžičova - Mlynské Nivy -ulica 29.augusta. Jej súčasťou sú aj atraktívne námestia s kumuláciou peších z kontaktných plôch pešej zóny a od zastávok MHD kamenné námestie a Šafárikovo námestie.

a) Automobilová doprava

Zóna je dopravne obsluhovaná hlavne z trasy vnútorného dopravného okruhu. Jeho poloha s možnosťami odbočení v križovatkách aj determinuje polohy vstupov a výstupov na nadradený systém -ZAKOS. Trasa okruhu -Dostojevského rad -Karadžičova je štvorpruhová smerovo nedelená komunikácia funkčnej triedy B 2 kategórie MZ 15.5/50 so šírkou jazdných pruhov 3,25m. V súčasnosti vjazd a výjazd zo zóny je riešený prostredníctvom 3 svetelne riadených križovatiek, čo vytvára stabilné podmienky a možnosti napojenia zóny na nadradený dopravný systém. V súvislosti s rozvojom funkcií v susedných zón (Pribinova a Mlynské nivy) bude svetelná signalizácia vybudovaná aj v križovatkách Dostojevského rad -Klemensova a Karadžičova -Továrenská. Jazdná rýchlosť vozidiel je znížená na 50km/h.

Po obvode zóny sú vedené komunikácie Špitálska a Štúrova. Sú to hlavné obslužné komunikácie funkčnej triedy C 1 kategórie MOE 15/30 s hlavným dôrazom na výkon nosného systému MHD -v súčasnosti električky a vo výhľade nosný systém MHD prechádzajúca centrom mesta. Ich dopravná funkcia pre automobilovú dopravu je postupne regulovaná tak, aby bola zabezpečená preferencia koľajovej MHD v prejazde cez centrum mesta. Celá zóna Dunajská -včítane obslužných komunikácií leží v ZÓNE 30 s maximálnou jazdnou rýchlosťou vozidiel 30 km/h.

Hlavné obslužné komunikácie zabezpečujúce priamo dopravnú obsluhu v zóne sú trasy ul.29.augusta, ktorá leží na východnom obvode zóny a systém dvojíc komunikácií Cintorínska -Dunajská a Lazaretská -Klemensova, ktoré prepájajú zónu na nadradený dopravný systém mesta. Všetky hlavné obslužné komunikácie sú funkčnej triedy C 1 so šírkou jazdných pruhov 3,0 m. Ich kategória sa mení podľa spôsobu smerovania. Vo väčšej časti sú to jednosmerné komunikácie s obojstranným parkovaním. V miestach, kde je nutné vytvoriť podmienky obojsmerného pohybu -Klemensova sa parkovacia funkcia čiastočne potláča. Trasy sú kategórie MO 8,0/30, v úsekoch s kolmým parkovaním MO 12,0/30. Ostatné komunikácie sú prístupné a prepojujacie obslužné komunikácie funkčnej triedy C 2 a C 3 so šírkou jazdných pruhov 3,0 m. Spravidla sú všetky zjednosmernené a podriadené potrebám parkovania vozidiel v centre mesta. Celá zóna je súčasťou zóny regulovaného spoplatneného parkovania. Všetky parkovacie komunikácie sú rovnocenné bez vyznačenia prednosti v jazde. Ako hlavné cesty sú vyznačené len trasy MHD -Špitálska, Štúrova, Dunajská, Cintorínska, časť Rajskej a ul.29.augusta.

b) Mestská hromadná doprava

Zóna Dunajská je obsluhovaná všetkými tromi systémami mestskej hromadnej dopravy, čo vytvára kvalitnú obsluhu MHD s vhodnou dostupnosťou k cieľom. Koľajová MHD -električka má zastávky na Štúrovej ulici, Šafárikovo námestie, Kamenné námestie, a na Špitálskej v styku ulíc Mariánska a Lazaretská. Trolejbusy MHD majú konečnú zastávku v centre mesta z juhovýchodných oblastí mesta na trase Cintorínska-Rajská-Dunajská s vhodnou dostupnosťou k centru so silným peším ťahom Cintorínska-Rajská-Kamenné námestie. Druhá priebežná trasa trolejbusov po ul.29.augusta prepája zónu so severnou časťou mesta -Kollárovo námestie, Hodžovo námestie a Palisády. Autobusy MHD vedené po vnútornom mestskom okruhu zase prepájajú zónu s Petržalkou a západnými časťami mesta so zastávkami -Šafárikovo námestie, malá scéna SND a Továrenská. Dostupnosť zastávok MHD neprevyšuje 5 min. Chôdze a obsluha MHD umožňuje variabilitu pri voľbe trasy do cieľa jazdy.

c) Nosný systém MHD

Zámerom mesta je začať budovať prepravný systém, ktorý bude postupnými krokmi v budúcnosti schopný prevziať na seba rozhodujúci podiel prepravy cestujúcich v mestskej hromadnej doprave. Prvou navrhovanou stavbou je trasa so začiatkom v južnej časti Petržalky, Janíkov dvor. Prepojenie mestskej časti Petržalka je cez zrekonštruovaný Starý most na Šafárikovo námestie. Trať električky

v centre mesta v úseku od Starého mosta po Jesenského ulicu je na povrchu v nezvýšenom páse Štúrovej ulici v novovybudovanej novej koľaji.

d) Statická doprava

V centre mesta je pokrytie nárokov statickej dopravy najväčším problémom.

Celá zóna je súčasťou Zónu regulovaného a spoplatneného parkovania s určitým privilegovaním obyvateľov. Cene parkovného je v súčasnosti 10 Sk/h v dobe 8.00-16.00 hod., t.j. cca 80 Sk/deň. Za 250 pracovných dní v roku to predstavuje sumu 24.000 Sk. Ročná parkovacia karta pre rezidenta stojí 1.300 Sk. Napriek takejto výhode aj za predpokladu nárastu cien parkovného nie je možné pokryť všetky nároky na parkovanie obyvateľov centra mesta na komunikáciách pri neustálom náraste stupňa automobilizácie, ktorý v súčasnosti už dosahuje hodnoty 1 :2, to znamená, že jedna rodina má už viac automobilov. Pretože kapacity parkovania v centre na komunikačnej sieti je už vyčerpaná, dôraz sa musí klásť najmä na rekultiváciu vnútroblokov a dvorov.

V celej zóne je v súčasnosti spolu cca 3740 parkovacích miest, z toho je 1940 na komunikáciách, 450 na organizovaných parkoviskách, 900 miest na parkoviskách vo dvoroch a 450 v individuálnych garážach vo vnútroblokoch a dvoroch. V období rokov 2003 -2005 bolo vybudovaných cca 800 ďalších nových miest v hromadných garážach Lazaretská 250, Cintorínska 300, Dunajská 60 + 120 +20, Rajská 50, avšak z dôvodu ich určenia len pre organizácie sa ich efekt na obsluhu centra mesta neprejavil a plochy sa využívajú len v obmedzenom čase. Takéto riešenie nenapomáha nedostatku parkovania obyvateľov v nočných hodinách.

Jediným východiskom je budovanie garáží dvomi cestami -verejné kapacitné garáže najmä vo vzťahu k atraktivitám Šafárikovho a najmä Kamenného námestia a zvyšovaním kapacít pre parkovanie obyvateľov vo vnútroblokoch a dvoroch. V tomto prípade bude potrebné prekonať problém rušenia neorganizovaných individuálnych garáží rôznych typov s ich náhradou formou podzemných garáží, či kapacitnejších hydraulických 2-3 podlažných stojísk (napr. systém WOHR).

Návrh nových kapacít statickej dopravy v podzemných parkovacích garážach je uvedený v regulačných listoch jednotlivých urbanistických jednotiek.

e) Nemotorická doprava

Zóna Dunajská má atraktívne plochy pre peších, aj keď nie je súčasťou pešej zóny historického jadra mesta. Hlavné pešie prúdy z námestia SNP a pešej zóny smerujú na Dunajskú a Špitálsku v hodnotách prevyšujúcich intenzitu 5000 peších/h. Takéto intenzity sú dosahované najmä v okolí obchodného domu a na prechodoch cez Dunajskú, Štúrovu a Špitálsku.

Z uvedeného dôvodu je nutné klásť dôraz na kvalitu, pohodlie a bezpečnosť pešieho pohybu. Takáto požiadavka je nevyhnutná najmä na atraktívnych trasách centra v trojuholníku Dunajská, Kamenné námestie a Rajská. Celá táto plocha bude postupne upokojuvaná so zvyšovaním priorít pešieho pohybu, väzby na zastávky MHD a pohyb cyklistov.

Celá zóna je súčasťou Zóny 30 a tak trasy cyklistickej dopravy dosiaľ neboli samostatne riešené, pretože pohyb 30km/h sa už blíži k pohybu cyklistov. Pre výhľad je naďalej definovaná poloha samostatnej trasy cyklistov prepájajúca historické jadro mesta -pešiu zónu s mestským okruhom Kamenné námestie, Cintorínska, Cukrová, Poľná, Karadžičova, prípadne Párickova. Samostatným problémom zostáva kultivovanie peších plôch na jakubovom námestí, Šafárikovom a kamennom námestí a taktiež aj vytváranie pohody v rekultivovaných vnútroblokoch domov.

k) TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ

k.1 Zásobovanie vodou

Súčasný stav
Riešené územie sa nachádza v centrálnej časti Starého mesta a z hľadiska zásobovania vodou je súčasťou jednotného systému bratislavského vodovodu. Z hľadiska výškového zónovania patrí územie do I.tlakového pásma. Kapacitnejšie trasy verejného vodovodu sú vedené po obvode riešeného územia v Dostojevského rade a Karadžičovej ul. (DN 400) a Štúrovej ul.(DN 300). Na ne nadväzujú nedávno vybudované vodovody DN 200 mm v Lazaretskej, Grosslingovej a Dunajskej ul., ktoré sú kostrou zásobnej vodovodnej siete v tejto zóne. V ostatných uliciach sa nachádzajú vodovody profilov DN 80 – 150 mm.

Návrh riešenia
Urbanistický návrh uvažuje s funkčnou náplňou bývanie, administratíva, obchod, služby, stravovanie. Okrem bloku 17/9 sú jednotlivé funkcie rozptýlené v celom riešenom území, pričom bývanie sa predpokladá formou novostavieb, dostavieb a podkrovných bytov. Výpočet potreby vody je pre jednotlivé sektory resp. tlakové pásma prevedený podľa Úpravy Min. pôdohospodárstva SR č.477/99-810 z 29.2.2000.

Potreba vody			
bývanie			
2200 ob. x 145 l/ob.d.	=	319 000	l/d
administratíva			
760 zam. x 60 l/zam.d	=	45 600	l/d
hotel			
300 lôž. x 1000 l/lôž.d.	=	300 000	l/d
občianska vybavenosť			
440 zam. x 80 l/zam.d	=	35 200	l/d
250 zam. x 450 l/zam.d	=	112 500	l/d
2500 náv. x 5 l/náv./d	=	12 500	l/d
Q _p	=	824 800	l/d = 9,5 l/s

$Q_m = Q_p \times k_d = 9,5 \times 1,4 = 13,3 \text{ l/s}$
 $Q_h = Q_m \times k_h = 13,3 \times 1,8 = 23,9 \text{ l/s}$

Kapacita existujúcej vodovodnej siete je schopná kryť nároky na potrebu pitnej vody hlavne vďaka novovybudovaným vodovodom DN 200 mm v Lazaretskej, Grosslingovej a Dunajskej ul. Vzhľadom na vek, kapacitu a technický stav niektorých uličných vedení (prevažne DN 80 mm) je potrebná ich postupná rekonštrukcia. Predpokladaná potreba požiarnej vody je 6,7-13,3 l/s. Prípadné zvýšené nároky pri inštalovaní špeciálnych hasiacich zariadení (sprinklery, clony a pod.) musia byť zabezpečené individuálne v rámci dokumentácie jednotlivých objektov.

k.2 Odkanalizovanie

Súčasný stav
Celé územie zóny je pokryté stokovou sieťou verejnej kanalizácie. Kanalizácia je jednotnej sústavy. Patrí do povodia kmeňovej stoky A, ktorá odvádza všetky odpadové vody z ľavobrežnej kanalizácie na čistenie do ÚČOV vo Vrakuni.
Hlavnými odvodňovacími prvkami verejnej kanalizácie, do ktorých zaústuje kanalizácia zóny sú nasledujúce zberače, ktoré vedú po jej obvode:
- zberač A XI, DN 1000/1500 – 1200/1800, v trase Špitálska – Štúrova - Medená
- zberač A XII, DN 2500/1800, v trase Nám. SNP – Štúrova
- zberač A XVI, DN 1200/1800 – 1600/1800, v trase Karadžičova – Mlynské nivy a jeho prítok DN 900/1350 z ul. 29. augusta
- zberač A XVI-3, DN 300/450 – 800/1200, v trase Dostojevského rad - Karadžičova
- zberač A P, DN 1800/2000 – 1300/1500 (po rekonštrukcii), v trase Vajanského nábr. – Pribinova ul.
Na území zóny má najväčší význam zberač v Dunajskej ulici s DN 400 – 1400, ktorý sa rekonštruoval v r.2004 a zmenil bod zaústenia do zberača A XII miesto A XI v Štúrovej ul., zberač A XVI-3-1 s DN 300/450 – 700/1050 v Grosslingovej ul., stoka DN 300/450 v Bezručovej ul.
Na uvedený systém zberačov je propojená podrobná uličná stoková sieť zóny, s dimenziami stôk DN 300, 300/450, 400, 400/600, 500/750, 900/1350 mm.

Návrh riešenia
Riešenie odkanalizovania zóny nadväzuje na urbanistické riešenie. Zástavba zóny, systém ulíc a blokov je výrazne stabilizovaný. Predmetom urbanistického návrhu je v podstate dotvorenie, uzavretie príp. transformácia náplne niektorých blokov. Tieto zmeny neprinášajú významnejšie požiadavky na spôsob a systém odkanalizovania územia. Pôjde iba o návrh niekoľkých krátkych nových stôk:
-2 stoky DN 300 v novonavrhovanej pripojovacej komunikácii za maďarským gymnáziom
-predĺženie 2 susediacich stôk DN 300 z Dobrovičovej a v Alžbetínskej ul., ktoré umožní pripojiť navrhovaný uzáver bloku 18/8-a na Šafárikovom nám.
- predĺženie stoky DN 300 vo východnej časti Gajovej ul. na umožnenie pripojenia zástavby vnútrobloku 19/6-a
V súvislosti s uzavretím stavebného bloku 17/9 okolo areálu TESCO – hotel Kyjev je navrhnuté zrušenie väčšiny terajších odvodňovacích stôk po jeho obvode, s výnimkou stôk vedúcich do Rajskej ul. Nová zástavba bude na verejnú kanalizáciu pripojená v nadväznosti na nový zastavovací plán s využitím použiteľných častí terajších stôk.

k.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Súčasný stav

Oblasť Dunajskej ulice je z hľadiska zásobovania elektrickou energiou orientovaná na TR 110/22 kV Čulenova. Prostredníctvom VN-22 kV siete, ktorú tvorí potrebný počet transformačných staníc VN/NN, sústava 22 kV kábelových vedení a NN rozvodná sieť je realizované zásobovanie jednotlivých odberateľov elektrickou energiou. Lokalizácia jestvujúcich transformačných staníc a sústava 22 kV kábelových vedení je zrejmá z grafickej časti dokumentácie.

V záujmovej zóne Dunajskej ulice sa v súčasnosti nenachádzajú zariadenia prenosovej - ZVN ani distribučnej sústavy - VVN.

Návrh riešenia

Bilancie navrhovanej zástavby

Podľa podkladov urbanistickej ekonómie je v území navrhovaná výstavba 732 b.j. v bytových domoch, občianska vybavenosť rôzneho druhu, ktorú tvorí cca 47 500 m² podlažnej. plochy, 5900 m² podlažnej plochy administratívy a hotel s 300 lôžkami.

Navrhovaná výstavba je situovaná v značnom rozptyle a v prevažnej miere v urbanistickom obvode č.17, v menšej miere v obvodoch č.18 a č.19.

Navrhovaný hotel (300 lôžok, obvod 17/3) a časť vybavenosti v obvode 19/3 (cca 2300 m² p.p.) je už v realizácii a preto nebola táto výstavba zahrnutá do bilancií potreby elektrickej energie. Pre bytové jednotky sa uvažovalo so stupňom elektrifikácie „A“, príprava TÚV a vykurovanie je iným médiom ako elektrickou energiou.

Návrh vychádza z predpokladaného merného zaťaženia 3,1 kW pre bytovú jednotku a premenného merného zaťaženia podľa druhu občianskej vybavenosti, zohľadňuje sa koeficient súčasnosti medzi bytovým a nebytovým odberom, cos φ a vyťaženie trafojednotky.

Energetické požiadavky

732 b.j.	2270	kW
vybavenosť 45 200 m ² p.p.	1580	kW
administratíva 5900 m ²	180	kW
$S_{celk} = (S_{BJ} + S_{vyb} \cdot 0,6) \cdot 0,7 = 2328 \text{ kW}$		
$N_t = \frac{S_{celk}}{V_t \cdot \cos \phi} = 3270 \text{ kVA}$		

Pri uvažovaní trafojednotky 1 x 630 kVA bude $n_t = 5,1$ ks.

Výkonové nároky novej výstavby podľa prevedených bilancií by bolo možné zabezpečiť výstavbou nových staníc 22 / 0,4 kV v celkovom počte 5 kusov. Použitím iných trafojednotiek sa počet staníc môže zmeniť.

Vzhľadom k rozptylu výstavby je navrhované osadenie trafostaníc orientačné, a toto sa môže podľa postupu výstavby a na základe stanovených pripojovacích podmienok prevádzkovateľa siete v čase prípravy jednotlivých stavieb do realizácie zmeniť.

Navrhované TS budú zrealizované ako voľno stojace kioskové resp. podľa riešenia príslušného objektu ako vstavané resp. umiestňované vo vymedzených priestoroch podzemných parkovacích garáží pri rešpektovaní podmienky permanentného prístupu pre prevádzkovateľa siete.

Elektrické stanice budú do siete pripájané prostredníctvom kábelových slučiek z jestvujúcich vedení 22 kV podľa požiadaviek stanovovaných ZSE a.s. Bratislava.

Nevylučuje sa ani prípadná realizácie nového napájача 22 kV, vyvedeného z TR 110/22 kV Čulenova a to v závislosti od stavu a pomerov v sieti VN v čase stanovovania pripojovacích podmienok prevádzkovateľom siete.

Predbežné umiestnenie nových staníc a ich možné pripojenie je zrejmé z grafickej prílohy v M 1 :2000.

V ďalších stupňoch dokumentácie pri podrobnejšom celkovom riešení navrhovanej výstavby, nevylučujeme korekcie pri lokalizácii navrhovaných trafostaníc VN/NN podľa podmienok, ktoré stanoví prevádzkovateľ siete VN – 22 kV.

NN rozvody, Verejné osvetlenie

Rozvody NN siete a verejného osvetlenia budú zrealizované rovnako kábelovými vedeniami. Riešenie NN siete a VO však nie je predmetom tejto dokumentácie.

Distribučná sústava VVN

Konfigurácia rozvoja distribučnej sústavy mesta uvažuje s rozšírením svojej siete o 110 kV kábelové prepojenia medzi jestvujúcimi a navrhovanými stanicami VVN/VN. Konkrétne v zóne Dunajskej ulice je v smere od TR 110/22 kV Čulenova v doterajších územnoplánovacích dokumentáciách rezervovaná trasa pre polozenie dvoch 110 kV kábelových vedení smerom do jestvujúcej TR 110/22 kV Lamač a budúcej TR 110/22 kV Fazuľova s pokračovaním do PPC Vajnorská.

Trasa káblov do riešenej zóny vstupuje smerom od Čulenovej ulice do Lazaretskej, krátkym úsekom prechádza cez Špitalskú, Mariánsku a pokračuje jednou vetvou po Obchodnej a druhou smerom na Radlinského ulicu. Uvedenú trasu je potrebné rešpektovať ako limitujúci prvok v riešenom území vrátane jeho ochranného pásma v zmysle Zákona č.656 o energetike, rok 2004.

Ochranné pásma

Podľa Zákona o energetike č.656, rok 2004 ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vo vodorovnej vzdialenosti 1m pri napätí do 110 kV vrátane riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

Ochranné pásmo transformovne VN/NN je vymedzené vzdialenosťou 10m od konštrukcie transformovne.

Ochranné pásmo závesného kábelového vedenia s napätím od 1 - 110 kV vrátane je 2m od krajného vodiča na každú stranu.

k.4 Zásobovanie plynom

Súčasný stav

Zásobovanie plynom je v riešenom území zóny Dunajská zabezpečené kombinovaným spôsobom. V uliciach situovaných v severnej časti zóny je vybudovaná strednotlaková plynovodná sieť o prevádzkovom tlaku 90 kPa, v južnej a východnej časti zóny prostredníctvom nízkolakovej siete o tlaku 2 kPa, ktorá je v súčasnosti prakticky vyťažená. Južným okrajom riešenej zóny, pozdĺž Dostojevského radu je situovaný STL plynovod DN 300 o prevádzkovom tlaku 0,3 MPa. Tento plynovod nenapája objekty v riešenej zóne. Západná časť riešeného územia zóny Dunajská je situovaná v oblasti s vybudovaným systémom centralizovaného zásobovania teplom.

Návrh riešenia

Urbanistický návrh uvažuje s funkčnou náplňou bývanie, administratíva, obchod, služby. Okrem bloku 17/9 sú jednotlivé funkcie rozptýlené v celom riešenom území, pričom bývanie sa predpokladá formou novostavieb, dostavieb a podkrovných bytov.

Potreba plynu

Potreba plynu je vypočítaná kombinovane. Pre byty je potreba plynu vypočítaná podľa Smernice GR SPP č.15/2002, kde pre byty pri výpočtovej teplote -12°C je potreba zemného plynu $0,8 \text{ m}^3/\text{hod}$. a $2200 \text{ m}^3/\text{rok}$ pre b.j., potreba plynu pre priestory s inou funkčnou náplňou je odvodená od výpočtu potreby tepla, t.j. vykurovaných obostavaných objemov. Potrebu plynu pre varenie v bytoch uvažujeme v max. $0,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, pri koeficiente súčasnosti 0,7.

Predpokladaná potreba zemného plynu

bývanie	585 m^3/hod
ostatné funkcie	413 m^3/hod
spolu	998 m^3/hod

Predpokladaná ročná potreba plynu 3 199 000 m^3/rok .

Zabezpečenie navrhovanej zástavby plynom je riešené napojením navrhovaných objektov na jestvujúce strednotlakové rozvody plynu za účelom zásobovania plynových kotolní a plynových sporákov v jednotlivých objektoch.

Pri technickom riešení navrhujeme vybudovať tri vetvy STL plynovodu DN 80-100, napojené na jestvujúce vetvy STL plynovodov. Trasy jestvujúcich a navrhovaných plynovodov sú vyznačené v grafickej prílohe, sú situované vo verejnom priestore v uliciach pozdĺž navrhovanej zástavby v súbehu s ostatnými trasami technickej infraštruktúry.

Poznámka: V prípade napojenia časti zástavby na SCZT, bude potreba plynu redukovaná a odber plynu redukovaný a odber plynu sa prejaví v zdroji tepla, t.j. Tp Bratislava I a II a v zimnom období aj Vh Juh.

k.5 Zásobovanie teplom

Súčasný stav

Západná časť riešeného územia sa nachádza v oblasti zabezpečovanej teplom z centrálnych zdrojov tepla (CZT) systému Bratislava - východ s dostatočnou inštalovanou kapacitou pre napojenie novej zástavby. Pozdĺž Dostojevského radu, Lazaretskej ul., Jakubovho nám. a Klemensovej ulici je vybudovaná nová trasa horúcovodu 2 x DN 300 v bezkanálovom prevedení s odbočkami k vykurovaným objektom. Tento systém vykurovania je nový a nahradil zastaralý, finančne náročnejší parný systém zásobovania teplom. V rámci zmeny spôsobu zásobovania teplom boli zrekonštruované aj odovzdávacie stanice tepla (OST) v jednotlivých vykurovaných objektoch.

Návrh riešenia

V riešenom území sa uvažuje s výstavbou objektov v prelukách a nezastavaných pozemkoch, nadstavbách a dostavbách existujúcich objektov. Maximálna hodinová potreba tepla je vypočítaná skráteným spôsobom na m^3 vykurovaného objemu za predpokladu, že tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií budú spĺňať požiadavky STN 73 0540, zmena 5/97. Výpočet tepelných strát pre byty sú uvedené podľa výpočtov obdobných objektov, pre priemerný byt uvažujeme tepelné straty 6,5 kW pre vykurovanie a 0,72 kW pre prípravu TUV pre byvajúceho. Výpočet tepelných strát pre polyfunkčné objekty je spracovaný v zmysle STN 06 0210 pre teplotnú oblasť s vonkajšou výpočtovou teplotou -12°C , priemerný súčiniteľ prestupu tepla $0,54 \text{ Wm}^3 \text{ K}^{-1}$ a priemerná teplota vnútorných vykurovaných priestorov $+19^{\circ}\text{C}$. Priestory garáží nebudú vykurované.

Potreba tepla

funkcia	Q_{hod}
bývanie	6 342 kW
administratíva	348 kW
obchod, služby	3 181 kW
spolu	9 871 kW

Maximálna predpokladaná hodinová potreba tepla bude 9 871 kW.

Ročná potreba tepla za vykurovacie obdobie bude 22 683 MW.

Urbanistický návrh rešpektuje existujúce trasy horúcovodov, z ktorých budú napojené polyfunkčné objekty v dosahu jestvujúcich horúcovodov bezkanálovými horúcovodnými prípojkami. Ide o odbočku z horúcovodu situovaného na Cintorínskej ul., predĺženie horúcovodnej prípojky k hotelu Kyjev pozdĺž Rajskej ul. a prípojku napojenú na horúcovod v Alžbetínskej ul. Vo všetkých napojených objektoch sú navrhované OST so samostatným meraním spotreby tepla. Trasy jestvujúcich a navrhovaných horúcovodov, situovanie OST je zrejmé zo situácie.

k.6 Telekomunikácie

Súčasný stav

Riešené územie predstavuje lokalitu začlenenú z hľadiska verejnej telekomunikačnej siete do atrakčného obvodu TKB Kolárska, v ktorej je vybudovaná vysunutá digitálna účastnícka jednotka – RSU v technológii S12.

V posudzovanej zóne Dunajská je vybudovaná telekomunikačná infraštruktúra napájajúca jestvujúcu zástavbu, ale rezerva v jestvujúcej mts je dostatočná iba na napojenie nových investičných aktivít obmedzenej kapacity.

Napojovacím bodom na verejnú telekomunikačnú sieť je z týchto dôvodov TKB Kolárska, vzdialená od riešenej zóny Dunajská cca 300 m.

Z hľadiska kapacity ATU je v TKB Kolárska vybudovaná dostatočná kapacita v digitálnej technológii, ktorá v prípade potreby bude pružne rozšírená.

Hlavné existujúce telekomunikačné trasy sú vedené v kábelovode z Kolárskej ul. s pokračovaním v ul. Špitálska, Rajska, Lazaretská, Dunajská, Grosslingova a po Štúrovej ul. Vo voľnom výkope v chodníkoch pozdĺž jednotlivých komunikácií sú vedené káble mts k jednotlivým účastníkom.

Návrh riešenia

V riešenom území sa predpokladá s výstavbou bytových jednotiek, občianskej vybavenosti, administratívy. Návrh vychádza z odsúhlasenej koncepcie budovania telekomunikačnej infraštruktúry pre zabezpečenie všetkých požiadaviek na telekomunikačné služby s dosiahnutím min.150 % hustoty telefonizácie bytov.

Posúdenie kapacít:

funkcia	kapacita	návrh
obvod č. 17		
bývanie	374 b.j.	520 párov
OV, adm.	41,4 tis. m ²	190 párov
rezerva		40 párov
spolu		750 párov
urb. obvod č. 18		
bývanie	157 b.j.	230 párov
OV, adm.	19,4 tis. m ²	70 párov
rezerva		20 párov
spolu		320 párov
urb. obvod č. 19		
bývanie	201 b.j.	300 párov
OV, adm.	17,6 tis. m ²	60 párov
rezerva		40 párov
spolu		400 párov
Celkom		1470 párov

Pre uvedenú kapacitu v zóne Dunajská je potrebné vybudovať telekomunikačné pripojenie o kapacite 1470 párov z ktorých 270 navrhujeme napojiť z jestvujúcich rezerv mts v danej oblasti.

Koncepcia riešenia:

Z TKB Kolárska je potrebné vybudovať miestnu telekomunikačnú sieť prostredníctvom prípojného kábla typu TCEPKPFLE 600 XN 0,4, ktorý bude vedený vo jestvujúcom kábelovode a nadväzne káblami príslušnej dimenzie vo voľnom výkope do jednotlivých objektov.

Vo voľnom teréne, resp. v chodníku sa káble uložia v kábelovej ryhe s pieskovým lôžkom,zhora krytý tehliami proti mech.poškodeniu.V úrovni 20 cm pod povrchom sa natiahne výstražná fólia z PVC, šírky

22 cm, oranžovej farby. V miestach križovania s inými inžinierskymi sieťami, resp. komunikáciami a spevnenými plochami sa káble vtiahnu do chráničky KRUH 120/100.

V prípade križovania a súbehu tel.vedení so silovým vedením je nutné dodržiavať platné predpisy podľa STN 33 40 50 ods.3.3.1.Pred začatím výkopových prác je nutné zameranie a vytýčenie podzemných inž.sietí.Výkop ryhy pre kábel je potrebné v kolíznych úsekoch previesť ručne.

3. VYMEDZENIE A NÁVRH VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kritériom pre návrh a lokalizovanie verejnoprospešných stavieb sa v území zóny uplatňuje verejný záujem. Verejný záujem štátu vyplýva z nárokov na situovanie stavieb na ochranu a obranu štátu a jeho obyvateľov. Verejný záujem mesta vyplýva z potenciálu zóny, z demografického potenciálu jej obyvateľstva, potenciálu založenej funkčnej štruktúry zóny a priestorových možností jej dotvárania. Verejný záujem mestskej časti vyplýva zo záujmu o podporu rozvoja pozitívnej demografickej skladby a štruktúry obyvateľstva, rozvoj a ponuku širokej škály zariadení pre saturovanie nárokov obyvateľstva na kultúrnospoločenské vyžitie a pre realizáciu bývania v zdravom mestskom prostredí.

Verejný záujem mesta je uplatnený vo výstavbe parkovacích garáží, vzhľadom na to, že je to jediný spôsob ako znížiť veľký nedostatok parkovacích a odstavných miest v zóne.

VPS č.1 -blok č.17/1 -Základná škola, Lazaretská ulica
Podzemná viacpodlažná hromadná parkovacia garáž, 100 miest
VPS č.2 -blok č.17/2 –areál Stavoprojekt, Cukrová ulica
Podzemná viacpodlažná hromadná parkovacia garáž, 120 miest
VPS č.3 -blok č.17/4 –námestie pred ministerstvami, Špitálska ulica
Podzemná viacpodlažná hromadná parkovacia garáž, 140 miest
VPS č.4 -blok č.17/8 –Gymnázium, Dunajská ulica
Podzemná viacpodlažná hromadná parkovacia garáž, 50 miest
VPS č.5 -blok č.17/9 –Polyfunkčný dom, Špitálska ulica
Podzemná viacpodlažná hromadná parkovacia garáž, 200 miest
VPS č.6 -blok č.17/9 –vnútroblok, Dunajská ulica
Podzemná viacpodlažná hromadná parkovacia garáž, 200 miest
VPS č.7 -blok č.18/3 –Gymnázium, Grösslingova ulica
Podzemná viacpodlažná hromadná parkovacia garáž, 50 miest
VPS č.8 -blok č.19/5 –Základná škola, Grösslingova ulica
Podzemná viacpodlažná hromadná parkovacia garáž, 75 miest
VPS č.9 -blok č.17/9 –námestie SNP, Dunajská, Špitálska ulica
Priestor dvojúrovňovej prestupnej stanice nosného systému MHD

Verejný záujem mestskej časti je uplatnený v snahe zamedziť znižovaniu počtu obyvateľov v zóne. Ďalej je verejným záujmom mestskej časti vyplývajúcim zo zákonne garantovaných nárokov v oblasti: zdravotníctva, školstva, sociálneho zabezpečenia, maloobchodnej siete, služieb, kultúry, telovýchovy a športu, správy a riadenia, ekológie mestského prostredia, dopravy a technickej vybavenosti. V kapitole d) Návrh priestorového usporiadania územia-v odstavci Regulatívy funkčného využitia sú stanovené záväzné požiadavky pre funkčné využitie budov.

4. CIVILNÁ OCHRANA

m1) Úvod

Územno-plánovacia dokumentácia lokality urbanistických obvodov č. 17, 18, 19, ohraničených ulicami zo severu Ul. 29 augusta, z východu na juh Dostojevského rad, juho –západ ohraničuje Štúrova ulica a zo severo –západu Špitálska ulica. Spracovanie návrhu ukrytia vyplýva zo zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva a jeho úplného znenia č. 261/98, §4, bod(4), v znení zákona č.117/1998 Z. z. a následných noviel. Účelom tohto zákona je upraviť podmienky na účinnú ochranu života, zdravia a majetku pred následkami mimoriadnych udalostí, ako aj ustanoviť úlohy a pôsobnosť orgánov štátnej správy, obcí a práva pri zabezpečovaní civilnej ochrany obyvateľstva, vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany. Na základe splnomocňujúceho ustanovenia §36 ods.2 zákona č. 42/1994 Z. z. a následných noviel, minister vnútra Slovenskej republiky schválil vykonávaciu vyhlášku o stavebno-technických opatreniach č. 297/1994 v znení neskorších predpisov. Pokynom k spracovaniu a upresňovaniu Plánov ukrytia obyvateľstva pre obce, v zmysle zákona o obecnom zriadení, je viesť evidenciu o spôsobe zabezpečenia ukrytia obyvateľstva, súhrnné prehľady o ukrytí obyvateľstva, rozpočet a materiálne zabezpečenie ukrytia obyvateľstva zrealizovaných úkrytov, ďalej viesť evidenčné listy a zoznam ochranných stavieb pre obyvateľstvo. Zoznamy je potrebné rozdeliť na evidenčné listy a určovacie listy objektov vo vlastníctve obce alebo v jej užívaní a vo vlastníctve, resp. užívaní právnických a fyzických osôb.

Z nariadenia vlády SR vyplýva pre územie I. kategórie ukrytie obyvateľstva v území do 100% v plynosných úkrytoch / PÚ / a jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne / JÚBS /, s minimálnym ochranným súčiniteľom stavby $K_o = 50$.

Na financovaní CO v rozsahu vymedzenom zákonom MV SR č. 261/1998 sa podieľajú i obce a právnické osoby a fyzické osoby vykonávajúce podnikateľskú činnosť.

m2) Návrh ukrytia

Vymedzené územie k riešeniu, je v MČ Bratislava Staré mesto, medzi Ul. 29 augusta, Špitálska, Štúrova cez Šafárikovo námestie a Dostojevského rad. V danom území v urbanistickom obvode č. 17 sa nachádzajú ulice II. a III. Tr. Janáčkova, Francisciho, Rajská a smerom na sever Dunajská, Ferjenčíkova, Cintorínska a Cukrová s prepojením na Ul. 29. augusta. V urbanistickom obvode č. 18 ulice III. Tr. Sienkiewiczova, Bezručova, Gajova, Lomonosova a Klemensova s prepojením na Dostojevského rad a v urbanistickom obvode č. 19 sú ulice Jakubovo námestie, Grösslingova s prepojením na Dostojevského rad a Ul. 29 augusta. V uvedenej lokalite sa nachádzajú už jestvujúce, postavené objekty. V návrhu je územie označené v urbanistických obvodoch blokmi, s jestvujúcimi objektami, navrhovanými bytovými domami a občianskou vybavenosťou, s číselným označením pozemku podľa katastra nehnuteľností Staré mesto, v členení na jestvujúci stav -zastavanú a úžitkovú plochu, počtom nadzemných a podzemných podlaží, s počtom účelových jednotiek a na navrhovaný stav –zastavanú plochu, funkčné využitie, výškový limit. V urbanistických obvodoch sú navrhované účelové jednotky abecedne označené, s návrhom pre potreby civilnej ochrany, so zohľadnením podlažnosti a výškovej zástavby okolitých objektov, zapustenie v teréne, funkcie, dvojúčelového využitia a majetkoprávných vzťahov vlastníkov objektov, v nadväznosti na povinnosti vyplývajúce zo zákona o civilnej ochrane obyvateľstva a osôb prevzatých do starostlivosti, týkajúcich sa právnických i fyzických osôb.

Návrh typu ukrytia a umiestnenia v účelových objektoch a bytových objektoch vychádzal z predpokladu osadenia objektov v teréne, vzhľadom na dochádzkovú vzdialenosť, architektonického stvárnenia a geologických pomerov daného územia.

Urbanistický obvod č.17

Blok 17/1 –a (Lazaretská – Cukrová) parc. č. 8704, 8703/5

Objekt navrhovaný na predstavbu ZŠ s bytmi s celkovým podlažným využitím 600 m², s parkovacou garážou, s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 250 žiakov v JÚBS.

Blok 17/1 –b (Cukrová) parc. č. 8701

Objekt navrhovaný na nadstavbu s celkovým podlažným využitím 600 m², s parkovacou garážou, s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 200 osôb v PÚ.

Blok 17/2 –a (Cintorínska) parc. č. 8719

Novonavrhovaný objekt pre administratívne účely s celkovým podlažným využitím 1520 m² s parkovacou garážou, s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 130 osôb v JÚBS.

Blok 17/2 –b (Cukrová - vnútroblok) parc. č. 8726, 8727

Novonavrhovaný objekt so 120 parkovacími garážami v dvoch úrovniach s celkovým podlažným využitím 3400 m² pre jestvujúcu administratívnu budovu, s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 1500 osôb v JÚBS.

Blok 17/4 –a (Rajská) parc. č. 8643, 8644, 8645

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím s podzemnými garážami s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 550 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 400 osôb v JÚBS.

Blok 17/4 –b (Špitálska) parc. č. 21756, 8680/5, 8680/2

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím s podzemnými garážami s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 150 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 100 osôb v JÚBS.

Blok 17/4 –c (Špitálska) parc. č. 21756, 8680/5, 8680/2

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím s podzemnými garážami s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 250 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 150 osôb v JÚBS.

Blok 17/5 –a (Cintorínska) parc. č. 8736, 8737, 8738

Novonavrhovaný objekt hotela s podzemnými garážami 148 stojísk, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 1500 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 750 osôb v JÚBS.

Blok 17/5 –b (Cintorínska) parc. č. 8740

Novonavrhovaný objekt s využitím OV, byty, administratíva, s podzemnými garážami s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 500 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 300 osôb v JÚBS.

Blok 17/7 –a (Dunajská) parc. č. 8763/1

Novonavrhovaný objekt s využitím OV a byty s podzemnými garážami s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 200 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 100 osôb v JÚBS.

Blok 17/8 –a (Špitálska) parc. č. 8658/1, 2, 3, 21766/2

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím s podzemnými garážami s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 250 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 120 osôb v JÚBS.

Blok 17/8 –b (Rajská) parc. č. 8253, 8652, 8654

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím OV, administratíva, byty, s podzemnými garážami s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 150 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 100 osôb v JÚBS.

Blok 17/9 –a (Kamenné nám.) parc. č. 8690/6

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím OV, administratíva, byty, s podzemnými garážami, v blízkosti budúceho metra s uvažovaním na budúce napojenie, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 1250 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 1000 osôb v JÚBS.

Blok 17/9 –b (Špitálska) parc. č. 8590/1, 8590/5, 8590/11

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím OV, administratíva, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 1500 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 1000 osôb v JÚBS.

Blok 17/9 –c (Dunajská) parc. č. 8590/6,

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím OV, s podzemnými garážami bez dvoj-účelového využitia pre ukrytie.

Blok 17/9 –e (Cintorínska) parc. č. 8609/1,

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 100 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 50 osôb v JÚBS.

Blok 17/9 –f (Rajská) parc. č. 8609/2,

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s možnosťou napojenia na verejnú parkovacu garáž. Bez využitia pre ukrytie.

Blok 17/9 –g (Dunajská) parc. č. 8690/1,

Novonavrhovaný objekt s polyfunkčným využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s možnosťou napojenia na verejnú parkovacu garáž. Bez využitia pre ukrytie.

Urbanistický obvod č.18

Blok 18/1 –a (Dunajská) parc. č. 8864, 8870/4, 8870/1, 8871/1, 8875/1, 8875/2,

Novonavrhovaný objekt v preluke, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 1200 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 800 osôb v JÚBS.

Blok 18/1 v objekte Štúrova - Grösslingova ul. , daného územia bol t. č. zrealizovaný polyfunkčný objekt s dvojúčelovým podzemným podlažím pre civilnú ochranu typu JÚBS s kapacitou 380 osôb – novostavba 2005.

Blok 18/8 –a (Šafárikovo nám.) parc. č. 8898/1, 8898/2, 8898/3

Novonavrhovaný objekt na rozhraní ulíc, s polyfunkčným využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 1200 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 800 osôb v JÚBS.

Blok 18/9 –a (Alžbetínska) parc. č. 8864, 8870/4, 8870/1, 8871/1, 8875/1, 8875/2,

Novonavrhovaný objekt v preluke na rozhraní ulíc, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 300 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 200 osôb v JÚBS.

Urbanistický obvod č.19

Blok 19/1 –a (Grösslingova) parc. č. 9082/1, 9082/2

Novonavrhovaný objekt v preluke, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, bez využitia pre ukrytie.

Blok 19/1 –b (Mlynské Nivy) parc. č. 9091/ časť

Novonavrhovaný objekt v preluke, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, bez využitia pre ukrytie.

Blok 19/3 –a (Dunajská) parc. č. 8840/1, 8840/2, 8840/4, 8830, 8831, 8832, 8833, 8834,

Novonavrhovaný objekt, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 300 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 200 osôb v JÚBS.

Blok 19/3 –b (Lazaretská) parc. č. 8809,

Novonavrhovaný objekt , s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, bez využitia pre ukrytie.

Blok 19/3 –c (Lazaretská) parc. č. 8807, 8808

Novonavrhovaný objekt, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, bez využitia pre ukrytie.

Blok 19/5 –a (Ul. 29 augusta) parc. č. 9064,

Novonavrhovaný objekt, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 1200 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 800 osôb v JÚBS.

Blok 19/5 –b (Ul. 29 augusta) parc. č. 9068,

Novonavrhovaný objekt, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 200 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 100 osôb v JÚBS.

Blok 19/5 –c (Grösslingova) parc. č. 9065,

Nadstavba a asanácia objektu, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 200 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 150 osôb v JÚBS.

Blok 20/17 –a (Páričkova) parc. č.9775/1, 9775/3,

Novonavrhovaný polyfunkčný objekt, s využitím OV, byty, s podzemnými garážami, s celkovým podlažným využitím parkovacej garáže do 200 m², s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 100 osôb v JÚBS.

Územný plán riešeného územia je spracovaný ako dokument na usmerňovanie využitia daného územia, ktorý je spracovaný v náležitostiach konceptu riešenia a braný na vedomie do doby schválenia návrhu kompetentným orgánom štátnej správy. Predrokovanie s dotknutou štátnou správou zabezpečuje spracovateľ, prerokovanie ako celku v zmysle ustanovení stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky zabezpečuje obstarávateľ, Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, jeho pracovníci územného rozvoja. Schvaľujúcim orgánom je Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy.

m3) Všeobecné technické podmienky a požiadavky na ochranné stavby :

Stavebno-technické požiadavky na zariadenia civilnej ochrany sú požiadavky na územno-technické, urbanistické, stavebno-technické a dispozičné riešenie a technologické vybavenie stavieb z hľadiska potrieb civilnej ochrany. Uplatňujú sa v rámci obstarávania, navrhovania a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie a pri navrhovaní, umiestňovaní a povoľovaní zariadení civilnej ochrany budovaných v stavbách.

Najvhodnejšími objektmi pre umiestnenie zariadení civilnej ochrany sú objekty podzemné celozapustené i s viac podlažiami pod úrovňou terénu, so vzduchotechnikou, s možnosťou napojenia elektrickej energie z dvoch zdrojov nezávisle na sebe, s dvoj a viac účelovým využitím. Výmena vzduchu v CO zariadeniach sa využíva jestvujúca, s technickou úpravou pre režim ventilácie a izolácie, s osadením firónových a uhlíkových filtrov, s dimenzovaním pre množstvo privádzaného vzduchu jednu ukrývanú osobu 10 – 14 m³/osobu / h . Ventilácia musí umožňovať reguláciu množstva odvádzaného vzduchu s ohľadom na požadovaný pretlak v úkryte, min. 50 Pa. Izolácia je núdzová prevádzka, kedy nie je do úkrytu privádzaný vonkajší vzduch a FVZ pracuje s obehovým vzduchom. Umiestnenie objektov v priestoroch najväčšieho sústredenia osôb, s max. dochádzkovou - dobehovou vzdialenosťou od 100 do 200 m, podľa výšky zástavby a možných prekážok. Daný ochranný súčiniteľ stavby min. Ko=50 udáva súhrnnú hodnotu všetkých činiteľov ovplyvňujúcich ochranné vlastnosti stavby, koľkokrát je úroveň radiácie pôsobiaca na osoby v úkryte menšia než úroveň radiácie vo voľnom teréne. Hlavným činiteľom ovplyvňujúcim ochrannú hodnotu je samotná konštrukcia objektu. Výplne otvorov sú doporučené špeciálne pre stavby CO, ev. protipožiarne s min.30 - 45 minútovou odolnosťou podľa typu

úkrytu a tesnené po obvode dverného otvoru.

Pri samotnom návrhu ochrannej stavby je nutné brať v úvahu pri výpočte a dimenzovaní stavby doposiaľ platné predpisy CO-6-1, CO-6-2 a CO-6-3, pri dodržaní technických podmienok a požiadaviek na ochranné stavby uvedených vo vyhláske MV SR č. 297/94 Z. z. a jej noviel. Pobyt v úkryte v zmysle zákona sa uvažuje na 3 dni.

m4) Požiadavky na základné plošné a objemové ukazovatele

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE JEDNODUCHÝCH ÚKRYTOV BUDOVANÝCH SVOJPOMOCNE - JÚBS

1. čistá podlahová plocha miestností pre ukrývaných	1,0 - 1,5 m ² / 1 osobu
2. minimálna svetlá výška	2,1 m
3. zásoba pitnej vody	2 l / 1 osobu / 1 deň
4. spotreba elektrickej energie, event. Aku. batérie	30 W / 1 osobu
5. množstvo privádzaného vonkajšieho vzduchu	10 – 14 m ³ /1hod./1os.

ČLENENIE PRIESTOROV A ICH PLOCHY

1. miestnosť pre ukrývaných	1,0 - 1,5 m ² / 1 osobu
2. priestor na sociálne zariadenia	min. 3,0 m ²
3. priestor na uloženie zamorených odevov a vecí	0,07 m ² / 1 osobu
4. priestor na čiastočnú špeciálnu očistu osôb	min. 1,0 m ²

INŠTALAČNÉ ZARIADENIA

1. Filtroventilačné zariadenie musí zabezpečovať prevádzku v režimoch - FV

1.1. filtrácia a ventilácia

2. Náhradný zdroj elektrickej energie - DA

2.1. v jednoduchých úkrytoch sa nevyžaduje iba odporúča sa využitie existujúceho náhradného zdroja umiestneného v okolí /DA/, ak filtračné a ventilačné zariadenie vyžaduje DA.

(1) Na jednoduché úkryty budované svojpomocne sa vyberajú vhodné podzemné alebo nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečovať čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí.

(2) Vybrané vhodné podzemné alebo nadzemné priestory na jednoduché úkryty budované svojpomocne musia spĺňať požiadavky na :

- a) vzdialenosť miesta pobytu ukrývaných tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
- b) zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
- c) minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
- d) statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
- e) vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným ventilačným zariadením,
- f) utesnenie.

(3) O vybraných priestoroch stavieb podľa odsekov 1 a 2 vypracúva určovací list Jednoduchého úkrytu budovaného svojpomocne obec, v spolupráci s vlastníkom objektu a ich evidenciu vedie obec.