



územný plán zóny DUNAJSKÁ

zmeny a doplnky 2016
návrh
textová časť

objednávateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

zhotoviteľ: aplus.sk, s.r.o. , Medvedzie sídlisko 153/36, 027 44 Tvrdosín
zodpovedný spracovateľ: Ing.arch. Martin Pavlík, autorizovaný architekt SKA

OBSAH

	Identifikačné údaje	strana	1
1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY		2
a)	Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši		2
b)	Vyhodnotenie riešenia UPN Z a		
	vyhodnotenie podnetov na zmeny a doplnky		2
2.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY		2
a)	Vymedzenie hranice územia, charakteristika územia		2
b)	Popis riešeného územia		2
c)	Väzby vyplývajúce z riešenia nadradenej ÚPD		2
d)	Vyhodnotenie limitov využitia územia		2
e)	Návrh priestorového usporiadania územia, zásad jeho využitia a limitov		3
	regulatívy funkčného a priestorového usporiadania		
	Urbanistický obvod č.17 Prior		
f)	Návrh priestorového usporiadania územia, zásad jeho využitia a limitov		7
	regulatívy funkčného a priestorového usporiadania		
	Urbanistický obvod č.18 Bezručova		
g)	Návrh priestorového usporiadania územia, zásad jeho využitia a limitov		9
	regulatívy funkčného a priestorového usporiadania		
	Urbanistický obvod č.19 Jakubovo námestie		
h)	Návrh územných systémov a prvkov ekologickej stability		11
i)	Chránené územia, vymedzenie ochranných pásiem		12
j)	Návrh koncepcie dopravy		12
k)	Technická vybavenosť		12
k.1)	Zásobovanie vodou		12
k.2)	Odkanalizovanie		12
k.3)	Zásobovanie elektrickou energiou		12
k.4)	Zásobovanie plynom		12
k.5)	Zásobovanie teplom		12
k.6)	Telekomunikácie		12
3.	VYMEDZENIE A NÁVRH VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB		12
4.	CIVILNÁ OCHRANA		12

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obstarávateľ ÚPD:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne námestie 1 814 99 Bratislava
Stupeň dokumentácie:	Zmeny a doplnky 2016 k ÚPN-Z Dunajská
Platná dokumentácia:	Územný plán zóny Dunajská schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.269/1996 zo dňa 28.3.1996 Zmeny a doplnky ÚPN- Z Dunajská, rok 2005 schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 zo dňa 22.11.2007 Zmeny a doplnky ÚPN- Z Dunajská, rok 2010/1 blok17/8 schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1026/2010 zo dňa 1.7.2010 Zmeny a doplnky ÚPN- Z Dunajská, rok 2010/2 schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 665/2012 zo dňa 27.-28.06.2012
Hlavný spracovateľ ÚPD ZaD 2016:	Ing. arch. Martin Pavlík, autorizovaný architekt SKA Medvedzie sídlisko 153/36 027 44 Tvrdošín

SPRACOVATEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus, architektúra:	Ing. arch. Martin Pavlík
Doprava:	Ing. Richard Urban, R-PROJECT INVEST, s.r.o., Bratislava
Ochrana prírody:	Ing. Zuzana Pavlíková
Technická vybavenosť:	aplus.sk, s r.o., Tvrdošín
Pomocné práce	Patricia Jurášková

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

a) Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši

Obstarávateľ Územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) – Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, prostredníctvom odborne spôsobilých osôb, pracovníkov oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, v rámci procesu obstarávania ÚPD zabezpečil u Architektonickej kancelárie aplus.sk, s.r.o., Tvrdošín (hlavný spracovateľ: Ing. arch. Martin Pavlík) spracovanie Územnoplánovacej dokumentácie zóny Dunajská - zmeny a doplnky 2016 v zmysle zmluvy o dielo č. MAGTS1600130.

Spôsob spracovania územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2016 je plynulým pokračovaním Územného plánu zóny z roku 1996 a Zmien a doplnkov rokov 2005, 2010/1 a 2010/2.

a1) Dôvody na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Dunajská, zmeny a doplnky 2016:

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, ktorá sa prejavila v nových podnetoch na zmeny a doplnky predmetného územného plánu, obstarávateľ preskúmal platný územný plán zóny a zabezpečil obstaranie zmien a doplnkov rok 2016 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 zmien a doplnkov 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 súvisiace s podnetmi.

Spracovateľ obdržal od obstarávateľa zaevidované podnety od fyzických a právnických osôb, podieľajúcich sa na užívaní dotknutého územia zóny.

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

ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov určuje pre vymedzené územie funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, občianska vybavenosť lokálneho významu, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, viacpodlažná zástavba obytného územia, šport, telovýchova a voľný čas a parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy.

a3) Predmet a rozsah aktualizácie:

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

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.

a4) Forma predloženia dokumentácie na prerokovanie:

1. Textová časť územnoplánovacej dokumentácie sa predkladá na prerokovanie v znení – červeným písmom je doplnené čo sa mení/ upravuje a čiernou farbou je prečiarknutý text čo sa vypúšťa.
2. V grafickej časti sú vyznačené len zmeny a doplnky 2016.
3. Regulačné listy blokov sú predkladané na prerokovanie formou platný a navrhovaný stav.

b) VYHODNOTENIE RIEŠENIA UPN Z VYHODNOTENIE PODNETOV NA ZMENY A DOPLNKY

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 prispôsobené názvoslovie s terminológiou použitou v územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy,

b2) Vyhodnotenie podnetov na zmeny a doplnky ÚPN-Z Dunajská:

Zaevidované podnety od fyzických a právnických osôb, podieľajúcich sa na užívaní dotknutého územia zóny, boli posúdené na základe predložených architektonických štúdií, doplňujúcich materiálov a textových príloh.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

a) VYMEDZENIE HRANICE ÚZEMIA, CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA

Zostáva bezo zmien

b) POPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Zostáva bezo zmien

c) VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA NADRADENEJ ÚPD

Územný plán zóny Dunajská , zmeny a doplnky rok 2016, je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava 2007, v znení zmien a doplnkov.

d) VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

d5) Nadmorská výška v území

V grafickej časti dokumentácie Územný plán zóny Dunajská, zmeny a doplnky 2016, boli doplnené výškové kóty vo výkresoch č. 2 – Výkres vyhodnotenia limitov, vo výkrese č.4 – Výkres hmotovo-priestorovej regulácie v území a vo výkrese č. 6 – Výkres riešenia dopravy, ktoré sú prevzaté z technickej mapy mesta (Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy), platnej k novembru 2016.

V riešenej zóne sú výškové kóty v rozpätí od 136,89 m n. m. B. p. v. na križovaní ulíc 29. augusta a Cintorínskej až po 138,85 m n. m. B. p. v. na Šafárikovom námestí.

d6) Ochranné pásma všetkých druhov

■ Ochranné pásmo Letiska M.R.Štefánika Bratislava

V zmysle § 28 ods. 3 a § 30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov je Dopravný úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

- stavby alebo zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom,

- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu,
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice,
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje;

- Ochranné pásma jednotlivých existujúcich sietí
Je potrebné dodržiavať ochranné pásma jednotlivých sietí, v zmysle platných noriem.
- Ochranné pásma hygienického charakteru
Rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska v zmysle zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve.

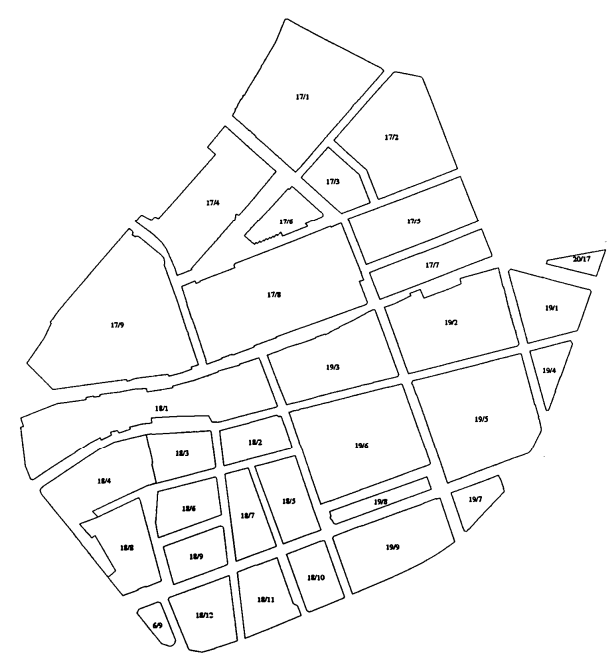
d7) Reklamné stavby

V zóne je neprípustné umiestňovať reklamné stavby podľa § 43 ods.2 a 3 stavebného zákona, s výnimkou podsvietených reklamných panelov (tzv.citylight) s veľkosťou reklamnej plochy do 3 m², umiestnených na chodníkoch širších ako 4m a vzdialených od cyklotrasy min 0,5 m, napojených na elektrickú sieť podzemnou prípojkou.

Ostatná časť kapitoly bezo zmien.

e) **NÁVRH PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, ZÁSAD JEHO VYUŽITIA A LIMITOV**

Urbanistický obvod 17, Prior



Závazná časť bloku 17/2

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 merítka 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:

17/2/a Cintorínska 19 – funkcia občianska vybavenosť a bývanie

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.

Zeleň:

minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0,5 m

Bilančné údaje:

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

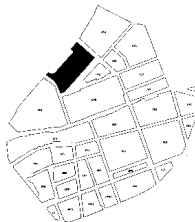
Index podlažnej plochy: stav 2,13 návrh 2,18

BLOK Č.17/3

Zostáva bezo zmien



BLOK Č.17/4



Návrh ZaD v 17/4 -d:

Novostavba polyfunkčného objektu

Rajská 5

Parcela č.: 8642

Podnet:

Zosúladienie grafickej a textovej časti a možnosť riešiť funkciu bývanie ako prevládajúcu bez záväznej špecifikácie počtu bytových jednotiek s občianskou vybavenosťou minimálne v parteri.

Navrhuje sa okrem povolenej nadstavby aj možnosť asanácie jestvujúceho objektu a novostavba s 5 nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím, s výškou rímsy 17,8 m.

Jestvujúci objekt je v uličnej blokovej zástavbe, má dve nadzemné podlažia a šikmú strechu.

Závazná časť bloku 17/4

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Špitálska kompaktná zástavba

Lazaretská kompaktná zástavba

Cukrová kompaktná zástavba

Rajská 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 Šitálska-Lazaretská so zachytením historickej stavebnej čiary a cez jej zalomenie sa napojiť na bytový dom na Špitálskej č.2. Výškovno 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 parkovacu 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 parkovacu 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. Ferona), max 4NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 17,0m

Nadstavby:

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

- po asanácii jestvujúceho objektu – novostavba 5 NP + ustúpené podlažie, výška rímsy 17,8 m

Nadstavba nadzemnej dvojpodlažnej garáže na predĺžení Cukrovej o +2 podlažia

Regulatívy funkčného využitia:

Zmiešané územie občianska vybavenosť s podielom bývania.

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

17/4/d **prevládajúca funkcia bývanie, občianska vybavenosť minimálne v parteri**

Nepripustné funkcie:

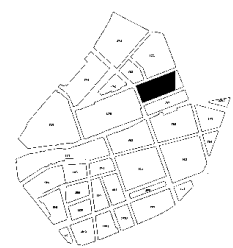
Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

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

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

BLOK Č.17/5



Návrh ZaD v 17/5 -a
Novostavba polyfunkčného objektu
Cintorínska 32 a Ferienčíkova 9
Parc.č.: časť 8736/1, 8736/10,11,12,13
Podnet:
Rozšírenie možnosti funkčného využitia hotel o občiansku vybavenosť, obchod, služby a bývanie, t.j. polyfunkčný objekt.

Návrh ZaD v 17/5 -d:
Nadstavba objektu
Lazaretská 7
Parcela č.: 8751, 8752
Podnet:
Zvýšenie výšky hrebeňa strechy na 18,5 m kvôli využiteľnosti podkrovia.
Úprava plochy rozvojového územia tak, aby bola zachovaná vo vnútrobloku zeleň sadovnícky cenná.

Návrh ZaD 17/5 -e:
Novostavba polyfunkčného objektu s prevahou bývania
29. augusta
Parcela č.: 8736/1 a časť 8736/13
Podnet:
Možnosť realizácie (zmena dokončenej stavby) polyfunkčného objektu s občianskou vybavenosťou v parteri a funkciou bývanie v ostatných nadzemných podlažiach. Možnosť asanácie objektu v nároží ulíc 29. augusta a Ferienčíkova, ponechanie odkazu na objekt Starej Sladovne, formou fragmentu budovy.
Skutkový stav – objekt Starej Sladovne a objekt s dvoma nadzemnými podlažiami a sedlovou strechou.

Návrh ZaD 17/5 -f:
Nadstavba a prestavba polyfunkčného objektu
Lazaretská 7
Parcela č.: 8750
Podnet:
Úprava funkčného využitia objektu na polyfunkčný objekt a nadstavba na 4NP + podkrovie. Jestvujúci objekt v radovej zástavbe bloku má dve nadzemné podlažia a manzardové podkrovie.
Na pozemku s parc.č. 8749 je jestvujúci objekt.

Záväzná časť bloku 17/5
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~~ Polyfunkčný objekt 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 funkčného využitia:
Zmiešané územie občianska vybavenosť s podielom bývania.
V areáli Starej sladovne v podzemí pod hotelom polyfunkčným objektom podzemná parkovacia garáž, 148 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.

17/5/d
Lazaretská 7
Polyfunkčný dom - prestavba, nadstavba
Parcely č.: 8751, 8752
Regulatívny priestorového usporiadania:
Podlažnosť: max. výška 4 NP + sedlová strecha s využitím podkrovia
Výška rímsy: 14,5m, výška hrebeňa strechy 17,5m-18,5 m
Prestavba objektu za podmienky jednopodlažnej nadstavby nad celým pôdorysom s rímsou vo výške hrebeňa strechy vedľajšieho domu a využitím sedlovej strechy na podkrovie. Dvorová dostavba v súlade s požiadavkami na hmotovo-priestorovú reguláciu a funkčné využitie územia bloku 17/5.
Zachovať plochu vyhradenej vnútroblokovej zelene vymedzenú vnútornou stavebnou čiarou.
Typ strechy: šikmá sedlová s jednou úrovňou využitia

Regulatívny funkčného využitia:
Bývanie
Občianska vybavenosť, obchod, služby
Podzemná parkovacia garáž max. 10 stojísk, počet stojísk v zmysle platnej STN
Regulatívny pamiatkovej ochrany:
Nadstavba by mala mať dotvárajúci charakter.
Zeleň:
minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0,5 m

17/5 -e:
Regulatívny priestorového usporiadania:
Stavebné čiary:
Cintorínska ulica: kompaktná zástavba
Ul. 29. augusta: kompaktná zástavba
Ferienčíkova ulica: kompaktná zástavba
Blok dobudovať do uceleného charakteru
Podlažnosť: max. výška 5 NP + 2 ust. podlažia
Výška rímsy: 17,5m
Typ strechy: plochá
Regulatívny funkčného využitia:
Bývanie
Občianska vybavenosť, obchod, služby
Podzemná parkovacia garáž, počet stojísk v zmysle platnej STN
Regulatívny pamiatkovej ochrany:
Novostavba by mala dotvárať charakter bloku.

17/5 f

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Cintorínska ulica: kompaktná zástavba

Lazaretská ulica: kompaktná zástavba

Podlažnosť: 4 NP + podkrovie

Výška rímsy: 14,5m

Výška hrebeňa strechy: 18,5 m

Typ strechy: šikmá s jednou úrovňou využitia

Regulatívny funkčného využitia:

Bývanie

Občianska vybavenosť, obchod, služby

Parkovanie, počet stojísk v zmysle platnej STN

Regulatívny pamiatkovej ochrany:

Nadstavba a prestavba by mala dotvárať charakter bloku.

Zeleň:

minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0,5 m

Bilančné údaje:

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

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

BLOK Č.17/6

Zostáva bezo zmien



BLOK Č.17/7



Návrh ZaD v 17/7 -b:

Novostavba polyfunkčného objektu

Dunajská 29

Parcela č.: 8760/1, 8760/2

Podnet:

Navrhuje sa asanácia jestvujúcich objektov, dvorového aj uličného a novostavba so 6 nadzemnými podlažiami a plochou strechou.

Jestvujúce objekty majú tri nadzemné podlažia + šikmá strecha do ulice a 4 nadzemné podlažia + šikmá strecha vo dvore.

Návrh ZaD v 17/7 -d:

Nadstavba objektu materskej škôlky

Ferienčíková 12

Parc. .č 8765

Podnet:

Možnosť zobytnenia, resp. využitia podkrovia. Jestvujúci objekt v blokovej zástavbe má jedno nadzemné podlažie a podkrovie so sedlovou strechou. Platná regulácia umožňuje nadstavbu jedného podlažia a šikmú strechu.

Záväzná časť bloku 17/7

Regulatívny 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

17/7/b Dunajská 29, 6 NP, výška rímsy 19,5m

asanácia jestvujúcich objektov

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 podkrovie, výška hlavnej rímsy 7,0m

Dunajská 39, (+ 1 ustúpené podlažie nad rímsu)

Regulatívny funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania v celom bloku.

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

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.

Zeleň:

minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0,5 m

Bilančné údaje:

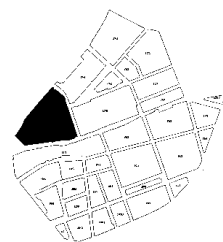
Index zastavania bloku: stav 0,52 návrh 0,60

Index podlažnej plochy: stav 1,56 návrh 1,62

BLOK Č.17/8

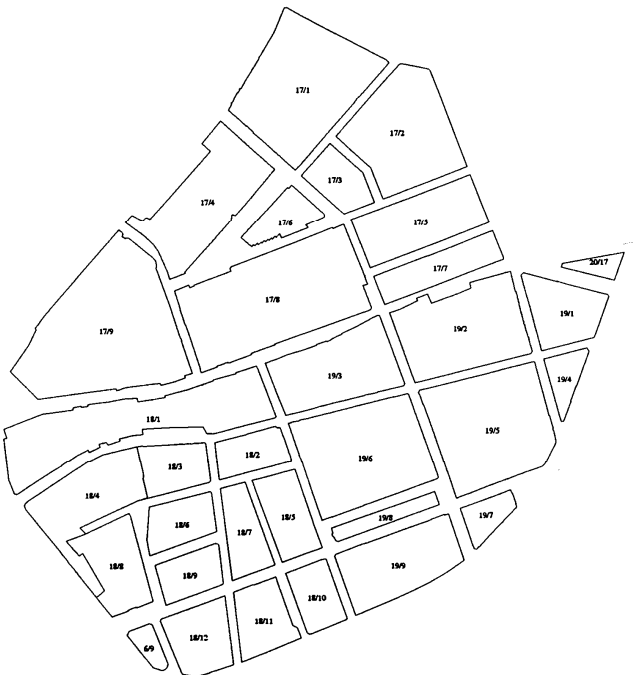
Zostáva bezo zmien



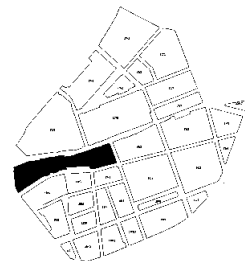


f) **NÁVRH PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, ZÁSAD JEHO VYUŽITIA A LIMITOV**

URBANISTICKÝ OBVOD Č.18 Bezručova



BLOK Č.18/1



Návrh ZaD v 18/1
Zobytnenie podkrovia
Dunajská 30
Parcely č.: 8844/3, 11, 12
Podnet:
Možnosť zobytnenia podkrovia jestvujúcich objektov, ktoré sú nehnuteľnou národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v ÚZPF.

Návrh ZaD v 18/1 -b:
Novostavba polyfunkčného objektu v prieluke
Grösslingova 13
Parcely č.: 8876/1
Podnet:
Zosúladenie grafickej a textovej časti a možnosť riešiť funkciu bývanie ako prevládajúcu bez záväznej špecifikácie počtu bytových jednotiek s občianskou vybavenosťou minimálne v parteri.

Návrh ZaD v 18/1 -c:
Novostavba polyfunkčného objektu
Grösslingova
Parcely č.: 8857/1-5,9,10,13,14
Podnet:
Úprava rozvojovej plochy, nakoľko prelukou medzi ulicami Grosslingová a Dunajská popri objekte VÚB je trasovaný vodovod DN 600.

Záväzná časť bloku 18/1
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 sústredujúcu 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.
Rozsiahu 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 podkrovi 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, 6 NP + podkrovia (svetlotechnika), výška rímsy 21,2 m
18/1/c Preluka, medzi Dunajskou 3 NP+strecha, výška rímsy 12,5m a Grösslingovou 5 NP+ ustúpené podlažie, výška rímsy 18,6m v parteri pasáž medzi obidvomi ulicami 15,6m
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
Jestvujúci objekt na parc. číse 8844/3, 11 a 12 - možné zobytnenie podkrovia, s jednou úrovňou využitia.
Regulatívny funkčného využitia:
Zachovať a rozvíjať pasážové prepojenie bloku v priečnom i pozdĺžnom smere.

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.

Zeleň:

minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0,5 m

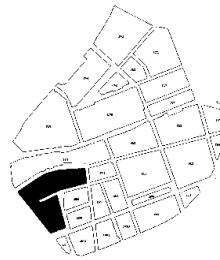
Bilančné údaje:

Index zastavania bloku:	stav 0,55	návrh 0,64
Index podlažnej plochy:	stav 2,60	návrh 3,09

BLOK Č.18/2 Zostáva bezo zmien



BLOK Č.18/3, 18/4, 18/8



Návrh ZaD v 18/8 -a

Šafárikovo námestie, Štúrova ulica

Parcela č.: 8898/1

Podnet:

Na základe participačného procesu Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto s občianskym združením PCDS a následnej architektonicko-urbanistickej súťaže je známy výsledný návrh riešenia Šafárikovho námestia z čoho vyplynula potreba umiestniť v ploche zelene vedľa fontány objekt drobného zariadenia súvisiaci s funkciou parku.

Záväzná časť bloku 18/3, 18/4, 18/8

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

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.

18/8/a

Šafárikovo námestie, Štúrova ulica

Parcely č.: 8898/1, 8898/2, 2298/3, 21340

Rekonštrukcia mestského parku ako kompozičný novotvar, zachovanie plochy verejnej zelene v jestvujúcom rozsahu, rekonštrukcia fontány.

Novostavba polyfunkčného objektu v predĺžení domov na Štúrovej ulici.

Regulatívny priestorového usporiadania:

Polyfunkčný dom s orientovaním fasád do Štúrovej ulice a do čela bloku

Podlažnosť: max 4 NP

Výška rímsy: 14,0 m

Typ strechy: plochá

Vytvoriť prepojenie medzi historickou a vnútornou blokovou zeleňou – mestský park s celkovou rozlohou min. 8000 m²

Regulatívny funkčného využitia:

Verejná zeleň, mestský park

Pripustné funkčné využitie - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou parku

Občianska vybavenosť, v parteri objektu na Štúrovej ulici lokalizovať kultúrno –spoločenské funkcie

Podzemná parkovacia garáž max. 40 stojísk

Regulatívny pamiatkovej ochrany:

Šafárikovo námestie - vytvoriť prepojenie medzi historickou a vnútornou blokovou zeleňou

Zeleň:

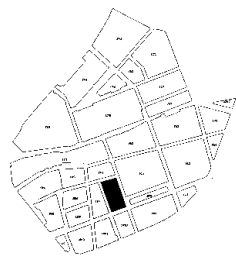
Zachovať vnútroblokovú zeleň a mestský park, obnoviť pôvodný rozsah zelene - plocha min. 5700 m²

Parčík s Kačacou fontánou - plocha min. 2300 m².

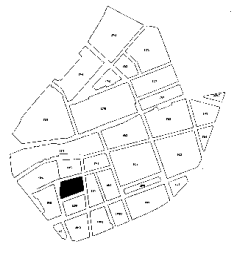
Bilančné údaje:

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

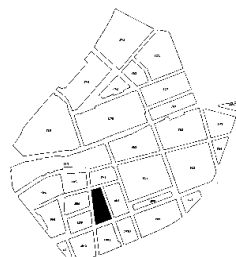
BLOK Č.18/5 Zostáva bezo zmien



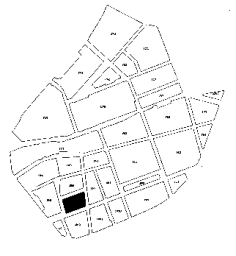
BLOK Č.18/6 Zostáva bezo zmien



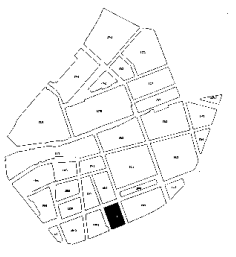
BLOK Č.18/7 Zostáva bezo zmien



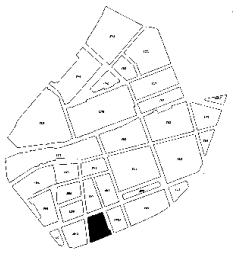
BLOK Č.18/9 Zostáva bezo zmien



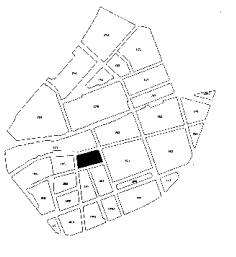
BLOK Č.18/10 Zostáva bezo zmien



BLOK Č.18/11 Zostáva bezo zmien

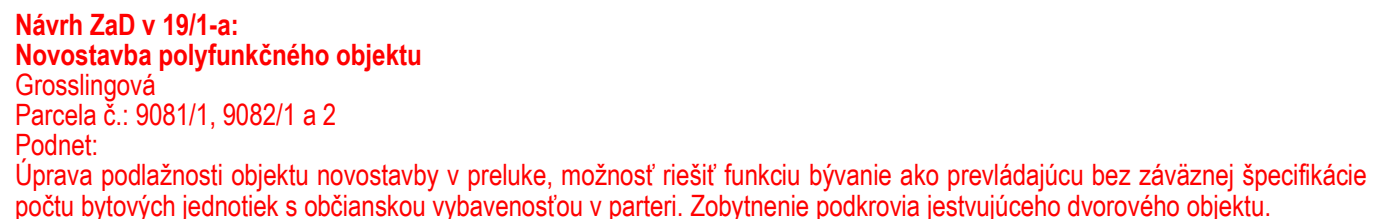
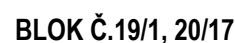


BLOK Č.18/12 Zostáva bezo zmien



**g) NÁVRH PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA,
ZÁSAD JEHO VYUŽITIA A LIMITOV**

URBANISTICKÝ OBVOD Č.19 Jakubovo námestie

**Závazná časť bloku 19/1, 20/17**

Regulatívny priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Párikčova	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, 5 NP + 2 ust. podlažia (svetlotechnika), výška rímsy 18,6m

19/1/b Preluka, z dôvodu svetlotechniky 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.

Zeleň:

minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0,5 m

Bilančné údaje:

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

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

BLOK Č.19/2

Zostáva bezo zmien

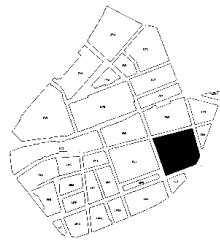


Zostáva bezo zmien



Zostáva bezo zmien





Návrh ZaD v 19/5

Zobytnenie podkrovia

Ul. 29. augusta č. 38

Parcely č.: 9061

Podnet:

Možnosť zobytnenia podkrovia jestvujúceho objektu, ktorý je nehnuteľnou národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v ÚZPF.

Návrh ZaD v 19/5 -e:

Bytový dom - využitie podkrovia na obytnú funkciu.

Továrenská ulica -vnútroblok

Parcela č.: 9053/1

Podnet:

Možnosť nadstavby jedného nadzemného podlažia, t.j. objekt s podlažnosťou 3NP.

Záväzná časť bloku 19/5

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 vnútroblokovej zeleň, celková plocha 4500m²

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

Jestvujúci objekt na parc. číse 9061 - zobytnenie podkrovia, s jednou úrovňou 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.

19/5/e

Továrenská ulica - vnútroblok

Bytový dom - využitie podkrovia na obytnú funkciu.

Parcela č.: 9053/1

Regulatívy priestorového usporiadania:

Podlažnosť: max 2 NP + pultová strecha ~~3 NP~~

Typ strechy: šikmá, pultová **plochá**

Zhodnotenie strechy objektu je možné za podmienky zachovania tvaru a výšky strechy nad celým pôdorysom s využitím

Regulatívy funkčného využitia:

Bývanie

Regulatívy pamiatkovej ochrany:

Nadstavba by mala mať dotvárajúci charakter.“.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,36 návrh 0,42

Index podlažnej plochy: stav 1,25 návrh 1,63

BLOK Č.19/6

Zostáva bezo zmien



BLOK Č.19/7

Zostáva bezo zmien



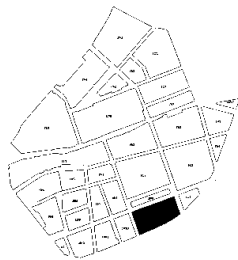
BLOK Č.19/8

Zostáva bezo zmien



BLOK Č.19/9

Zostáva bezo zmien



h) NÁVRH ÚZEMNÝCH SYSTÉMOV A PRVKOV EKOLOGICKEJ STABILITY

Zostáva bezo zmien

i) CHRÁNENÉ ÚZEMIA, VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM

sa dopĺňa:

Požiadavky pamiatkovej ochrany:

Urbanistický obvod č. 17 - Prior, blok č. 17/5 -e

Ponechať čiastočný odkaz na Sladovňu vo forme zachovania fragmentov budovy.

Urbanistický obvod č. 18 – Bezručova, blok č. 18/1:

Objekt na parcele č. 8844/3, 11, 12 je nehnuteľná národná kultúrna pamiatka zapísaná v ÚZPF.

Podkrovie po zobytnení má mať neutrálny - dotvárajúci charakter.

Urbanistický obvod č. 18 - Bezručova, blok č. 18/1 -c

Novostavba do Grösslingovej ulice - charakter novostavby dotvárajúci. Výška hlavnej rímsy by nemala presahovať výšku susediacich objektov.

Urbanistický obvod č. 19 – Jakubovo námestie, blok č. 19/5:

Objekt na parcele č. 9061 je nehnuteľná národná kultúrna pamiatka zapísaná v ÚZPF.

~~Nadstavba~~ Podkrovie po zobytnení má mať neutrálny - dotvárajúci charakter.

j) NÁVRH KONCEPCIE DOPRAVY

sa dopĺňa:

d) Statická doprava – návrh Z a D

Zmeny v návrhu statickej dopravy sú zohľadnené nasledovne:

Sú doplnené nové kapacity podzemných garáží v blokoch: 17/5 o 150 parkovacích miest, blok 17/7 o 20 parkovacích miest, blok 17/4 o 10 parkovacích miest a blok 18/1 o 20 parkovacích miest. Spolu tak narastie počet podzemných parkovacích miest o 200.

k) TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ

k.1 Zásobovanie vodou

Zostáva bezo zmien

k.2 Odkanalizovanie

Zostáva bezo zmien

k.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Zostáva bezo zmien

k.4 Zásobovanie plynom

Zostáva bezo zmien

k.5 Zásobovanie teplom

Zostáva bezo zmien

k.6 Telekomunikácie

Zostáva bezo zmien

3. VYMEDZENIE A NÁVRH VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Zostáva bezo zmien

4. CIVILNÁ OCHRANA

sa dopĺňa:

m3) Legislatíva CO

Zabezpečenie ochrany osôb z titulu civilnej ochrany obyvateľstva sa uskutočňuje v súlade s platnou legislatívou a to najmä:

- Zákon NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov

Konkrétne riešenia, vrátane riešenia z hľadiska civilnej ochrany, sú predmetom spracovania následných stupňov projektovej dokumentácie jednotlivých investičných zámerov.

Urbanistický obvod č.17

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

Polyfunkčný objekt navrhovaný na predstavbu ZŠ s bytmi s celkovým podlažným využitím ~~600~~ **9260** m², s parkovacou garážou, s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 250 žiakov v JÚBS.

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

Novonavrhovaný objekt ~~pre administratívne účely~~ **s polyfunkčným využitím** s celkovým podlažným využitím ~~1520~~ **1700** m² s parkovacou garážou, s dvojúčelovým využitím pre ukrytie do 130 osôb v JÚBS.

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

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