

Ing. arch. Peter Žalman, CSc autorizovaný architekt, č. osv. 0081 AA 1234,  
Jamnického 3, 841 05 Bratislava

---

## **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY CVERNOVKA v Mestskej časti Bratislava - Ružinov**

### **Koncept riešenia**

Bratislava, január 2016

Ing. arch. Peter Žalman, CSc

# **Územný plán zóny Cvernovka v Mestskej časti Bratislava - Ružinov**

## **Koncept riešenia**

## **Obsah dokumentácie**

### **Textová časť:**

#### **1. Základné údaje**

- 1.1. Základné identifikačné údaje
- 1.2. Hlavné ciele a úlohy, ktoré územný plán rieši
- 1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním
- 1.4. Prehľad východiskových podkladov.

#### **2. Riešenie územného plánu**

- 2.1. Vymedzenie riešeného územia
- 2.2. Opis riešeného územia
- 2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu hl.mesta SR Bratislavy
- 2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia.
- 2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov
  - 2.5.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov
  - 2.5.2. Riešenie bývania, občianskej vybavenosti
  - 2.5.3. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti
    - 2.5.3.a Návrh riešenia dopravnej vybavenosti
    - 2.5.3.b východiská pre koncepty dopravy v zóne
    - 2.5.3.c súčasná dopravná situácia
    - 2.5.3.d koncepcia rozvoja dopravy
    - 2.5.3.e Návrh dopravného riešenia zóny Cvernovka
    - 2.5.3.f Návrh parkovania a odstavovania vozidiel
    - 2.5.3.g Obsluha MHD/RHD
    - 2.5.3.h Návrh cyklistickej a pešej infraštruktúry
  - 2.5.4. Riešenie verejnej technickej vybavenosti
    - 2.5.4.a Zásobovanie vodou
    - 2.5.4.b Odkanalizovanie
    - 2.5.4.c Zásobovanie el. Energiou

- 2.5.4.d Zásobovanie plynom
- 2.5.4.e Zásobovanie teplom
- 2.5.4.f Telekomunikácie
- 2.5.4.g Kolektoriizácia
- 2.5.5. Riešenie zelene
- 2.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- 2.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- 2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s uvedením možného zastavania a únosnosti využitia územia
- 2.9. Chránené časti krajiny
- 2.10. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby územia.
- 2.11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

### 3. Doplnujúce údaje, tabuľky, schémy, prílohy.

1.
  - Schéma zástavby riešeného územia - súčasný stav
  - 1. variant
  - 2. variant
2. Tabuľka výmery riešeného územia – 1. variant
3. Tabuľka výmery riešeného územia – 2. variant
4. Schémy objektov ponechávaných v návrhu riešenia - objekt Továreň  
objekt Elektrocentrála, objekt Úpravovne

### Grafická časť, zoznam výkresov:

- |     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 1.  | Výkres širších vzťahov                                | M 1: 5000 |
| 2a. | Výkres komplexného urbanistického návrhu<br>Variant 1 | M 1: 1000 |
| 2b. | Výkres komplexného urbanistického návrhu<br>Variant 2 | M 1: 1000 |
| 3a. | Regulačný výkres, Variant 1                           | M 1: 1000 |
| 3b. | Regulačný výkres, Variant 2                           | M 1: 1000 |
| 4a. | Výkres verejnej dopravnej vybavenosti<br>Variant 1    | M 1: 1000 |
| 4b. | Výkres verejnej dopravnej vybavenosti<br>Variant 2    | M 1: 1000 |
| 5a. | Výkres verejnej technickej vybavenosti<br>Variant 1   | M 1: 1000 |
| 5b. | Výkres verejnej technickej vybavenosti<br>Variant 2   | M 1: 1000 |
| 6a. | Vizualizácie, súčasný stav + Variant 1                |           |
| 6b. | Vizualizácie, súčasný stav + Variant 2                |           |
| 7a. | Vizualizácie - Variant 1                              |           |
| 7b. | Vizualizácie - Variant 2                              |           |

## 1. Základné údaje

Mestská časť Ružinov v súčasnosti zabezpečuje niekoľko územných plánov zón, ktoré majú podrobnejšie overiť podmienky zástavby na vytypovaných územiach, kde sa nahromadili rôzne problémy a potreba doriešiť územnú prípravu vo väzbe na ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v podrobnejšom merítke.

Zóna Cvernovka je jednou z týchto zón. Spracovanie ÚPN-Z schválilo Miestne Zastupiteľstvo MČ Bratislava Ružinov vo februári 2012 uznesením č.146/ IX/ 2012. Prvou etapou v zmysle legislatívy boli prieskumy a rozbery – PraR, na ktoré nadväzovalo Zadanie pre vypracovanie ÚPN Z Cvernovka v MČ Bratislava Ružinov / ďalej len Zadanie /.

Zadanie pre vypracovanie ÚPN Z Cvernovka v MČ Bratislava Ružinov, čistopis z mája 2015 bolo schválené dňa 22.09.2015 na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Ružinov pod. č. 128/VIII /2015.

### 1.1. Základné identifikačné údaje

Názov dokumentácie	Územný plán zóny Cvernovka v MČ Bratislava Ružinov
Lokalita:	Časť Koncept riešenia Bratislava, Mestská časť Bratislava Ružinov
Objednávateľ	Mestská časť Bratislava Ružinov Zastúpená: Ing.Mgr. Dušan Pekár, starosta
Projektant	Ing. arch. Peter Žalman, CSc autorizovaný architekt, č. osv. 0081 AA 1234, Jamnického 3, 841 05 Bratislava
Obstarávateľ	Ing.arch. Marta Závodná, autorizovaný architekt, č.osv. 340
Urbanizmus	Ing.arch.Peter Žalman CSc
Skreslenie podklady	: Ing.arch. Jana Kosorinská
Doprava	Ing. Peter Rakšányi, PhD.
Technická infraštruktúra	Ing.arch. Peter Žalman, CSc, Eva Knechtsbergerová, Ing. P. Matton
Životné prostredie	Ing. arch Peter Žalman, CSc
Tabuľky,	Ing.arch. Peter Žalman, CSc
Dátum	Január 2016

## **1.2. Hlavné ciele a úlohy, ktoré Územný plán rieši**

Základným cieľom spracovania ÚPN-Z Cvernovka v MČ Bratislava Ružinov / ďalej len ÚPN Z Cvernovka / je vytvoriť nástroj na reguláciu zástavby, revitalizácie riešeného územia a naštartovať novú výstavbu na riešenom území.

Úlohy a ciele ÚPN-Z Cvernovka:

- Spresniť limity priestorového a funkčného využívania územia zóny, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia určením regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov v kontexte širších vzťahov
- Stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov
- Stanoviť postupnosť realizácie v časovej a vecnej koordinácii výstavby
- Stanoviť pozemky verejnoprospešnej stavby

Hlavným cieľom riešenia ÚPN-Z Cvernovka je na podklade analýzy súčasného stavu, majetkovo – právnych vzťahov v území, uzemno – technických väzieb, stanovených funkčných systémov v územnom pláne mesta, vyhodnotenia limitov využitia územia a zosúladenia investičných zámerov vytvoriť kvalitné polyfunkčné prostredie bývania a občianskej vybavenosti.

Medzi konkrétne ciele ÚPN Z Cvernovka patrí:

- Zhodnotiť stavebný fond územia z hľadiska pamiatkovej ochrany
- Zhodnotiť funkčné určenie objektov ( napr. CO kryty ) v území
- Navrhúť existujúce objekty na rekonštrukciu a asanáciu
- Preveriť návrh hmotovo - priestorovej štruktúry v kontexte hodnôt pôvodnej zástavby
- Navrhnuť revitalizáciu NKP „Továreň“ v súlade s ust. Zákona NR SR č.49/2002 Z.z o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

Územným plánom zóny Cvernovka sa stanoví návrh zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb, verejného, dopravného a technického vybavenia územia, umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov, nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia, začlenenie stavieb do okolitej zástavby.

ÚPN Z Cvernovka bude po schválení v Miestnom zastupiteľstve záväzným dokumentom a základným nástrojom pri usmerňovaní investičnej činnosti na riešenom území.

## **1.3. Údaje o súlade riešenia územia so Zadaním**

Zadanie ÚPN Z Cvernovka požadovalo spracovať koncept riešenia, návrh v dvoch variantoch v hmotovo-priestorovom riešení zástavby:

1. variant bude rešpektovať a zohľadňovať blokovú štruktúru s odkazom na jestvujúcu a pôvodnú industriálnu architektúru, vytvorenú založenou uličnou sieťou a jej výškové zónovanie s predpokladom pre umiestnenie centro tvorných funkcií. Variant bude navrhovať prestavbu objektov pamiatkového záujmu za účelom zhodnotenia ich kultúrno-historických daností, zachová súčasnú kultúrno-spoločenskú funkčnú náplň v NKP Továreň.

2. variant bude navrhovať maximálnu intenzitu využitia územia s uplatnením dominanty - výškovej zástavby v architektonicko reprezentatívnej forme nadmestského významu.

Koncept riešenia ÚPN Z Cvernovka dodržiava požadovanú variantnosť, spracováva dva návrhy riešenia zástavby, ktoré sú prezentované graficky aj textovo - porovnanie s požadovanými ukazovateľmi intenzity zástavby a regulácie s platným ÚPN hl.mesta SR Bratislava z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Základný rámec / východisko / pre riešenie danej zóny je určený ÚPN hl.mesta SR Bratislava, v znení neskorších zmien a doplnkov. Tu sú definované podmienky a spôsob funkčného využitia plôch. Riešené územie je rozdelené na severnú a južnú časť, každá má iné podmienky a kód označenia: sever 501 J a juh 201 M. Podmienky regulácie, možnosti zastavania sú uvedené aj v Zadaní pre spracovanie ÚPN-Z Cvernovka.

Dôležitým faktorom, ktorý ovplyvňuje návrh je tvar územia - trojuholník s vrcholom vo významnej mestskej križovatke. Obe dlhšie strany trojuholníka sú dôležité komunikácie s MHD - Svätoplukova ulica na západe a Košická ulica na východe. Pozdĺž týchto komunikácií sú dnes líniové stavby, budovy, ktoré ostávajú, resp. budú tvoriť súčasť objektovej skladby aj v návrhu. Vo vrchole trojuholníka návrh vo variante 2. riešenia umiestňuje výškovú budovu podľa podmienok Zadania.

Návrh ÚPN Z Cvernovka, koncept riešenia skúma aj možnú objektovú skladbu a tu je dôležitý Index zastavanosti územia. V súčasnosti je to viac ako 0,5 - viac ako 50 % plôch zastavaných budovami. Tento stav je zrejмый aj v okolitých obytných štruktúrach - 500 bytov, Dulovo námestie, Košická ulica. Naopak ÚPN hl. mesta SR BA stanovuje zastavanosť severnej časti riešeného územia Izp do 0,3 - 30 %- čo predpokladá navrhnuť menej budov s vyššou výškou pri dodržaní Indexu podlažnej plochy.

#### **1.4. *Prehľad východiskových podkladov:***

Zadanie pre vypracovanie ÚPN Z Cvernovka v MČ Bratislava Ružinov, čistopis

Spracovateľ: Ing.arch. Marta Závodná

ÚPN-Z Cvernovka v MČ Bratislava Ružinov, časť prieskumy a rozboru

Spracovateľ: Ing.arch.Peter Žalman

Zmluva na dielo zo dňa 28.06.2014

Mapa - kataster portál M 1:1000

ÚPN hl. mesta SR Bratislava, rok 2007, ktorý bol schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.05.2007 v znení zmien a doplnkov (01,02,03 a 05).

/ďalej len ÚPN hl.m.SR BA/

Obhliadka riešeného územia spracovateľom

Stavebné povolenie na stavbu Páričkova č.22 a 24- rekonštrukcia internátu,

UAŠ transformácie územia zóny, čistopis 05/2008, autor AUREX

## **2. Riešenie Územného plánu**

### **2.1. Vymedzenie riešeného územia**

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava Ružinov a je ohraničené komunikáciami:

- zo severu ulica Páričkova a Dulovo námestie,
- z východu Košická ulica,
- z juhu ulica Mlynské Nivy
- zo západu Svätoplukova ulica

Výmera riešeného územia je 45.182 m<sup>2</sup> = 4,518 ha. Hranicu riešeného územia tvoria parcely objektov ohraničujúce územie, nie príslušný chodník, resp. jestvujúce komunikácie. Bilančné územie pre porovnanie dosiahnutých ukazovateľov regulácie, najmä zastavaná plocha neobsahuje objekt NKP- Továreň s prislúchajúcimi prístavbami z východnej časti.

Koncept riešenia - návrh, variant 1, aj variant 2 obsahuje aj tzv. bilančnú plochu, kde sa plocha objektu Továreň nezaráta do prepočtu Izp, indexu zastavanej plochy, ani Ipp, index podlažnej plochy. Dôvodom je, že podľa Zadania pre spracovanie ÚPN-Z Cvernovka má objekt Továreň ostať v nezmenenom tvare a funkcii, čiže nie je bezprostredne predmetom riešenia, návrhu.

Koncept riešenia - návrh, variant1, zachováva na základe požiadavky poslancov Mz MČ Bratislava Ružinov aj objekt pôvodnej industriálnej architektúry - Budova Úpravne, parc.č. 9747/25 na ul. Košická, ktorý nie je započítavaný do bilančnej plochy pri variante 1.

### **2.2. Opis riešeného územia**

Riešené územie je aj súčasťou širšieho okolitého územia, vymedzené ulicami Landererova z juhu, ulica Karadžičova - západ, ulica Záhradnícka - sever, ulica Miletičova - východ. Významným rozvojovým územím je susedné územie zo západu - zóna Twin City, investor spol. HB Reavis. Zo severu a východu sú stabilizované územia s prevahou obytnej funkcie, viacpodlažnej zástavby.

Podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislava, rok 2007, textová časť: MČ Bratislava Ružinov tvorí východnú až JV oblasť mesta, ako súčasť vnútorného mesta. Zo západu sa napája na MČ Bratislava Staré mesto ( Dunajská, križovatka Miletičova, Mlynské Nivy ) vytvára nástup do CMZ aj charakterom zástavby. Ťažiskovým priestorom mestotvorného charakteru je oblasť Mlynských Nív, ktorý odráža charakter historickej zástavby CMZ v podobe nových foriem. Priestor MČ Ružinov je tvorený aj obytnými štruktúrami, stabilizovanými územiami, pozdĺž východnej rozvojovej radiály ( Štrkovec, Ostredky, Pošeň, Trávniky ) a vo väzbe na Staré mesto sídlisko 500 bytov a zástavba okolo Dullovho námestia.

V rámci stabilizovania územia je tiež dôležité okrem nadstavieb a prístavieb v prelukách, určiť pravidlá narábania s jestvujúcim bytovým fondom: jeho obnova, modernizácia a revitalizácia, môže v územiach výrazne ovplyvniť sociálnu skladbu obyvateľstva.

Riešené územie sa nachádza v zastavanej časti mesta. V dvadsiatom storočí prešlo rôznymi etapami zástavby, rozširovania pôvodného výrobného areálu. Historický vývoj bol popísaný predchádzajúcej časti dokumentácie - Prieskumy a rozbory, ďalej PraR.

Koncept riešenia obsahuje tabuľku, kde sú názvy budov - súčasný stav a pozn. – počet jednotiek, spôsob využitia, funkcie. Celkovo pôsobí areál pôvodnej továrne opustene, najmä vnútorný priestor dvora po asanácii bývalých budov je neprimeraný polohe v centre mesta. Prakticky všetky jestvujúce budovy si vyžadujú rekonštrukciu, niektoré generálnu prestavbu, niektoré je potrebné asanovať.

V súčasnosti je územie v tvare trojuholníka popri uliciach obostavané objektmi, vnútorný dvor je po asanáciách vyprázdnený. V prvej časti dokumentácie - PraR, tabuľkovej časti sú mapky, schémy vývoja zástavby územia v 20. storočí až po súčasnosť. / prílohy č. 3a,3b,3c,3d,3d /. Posledným vstupom do riešeného územia bola asanácia niekoľkých budov v roku 2012.

V súčasnosti tvorí riešené územie súbor rôznorodých budov a plôch, ktoré už nie sú využívané na výrobu / pôvodný účel /, ale rôznorodo. Výroba bola ukončená v závode v roku 2003. Dnes sú mnohé budovy opustené, plochy po asanácii pôsobia schátralé. Majiteľ využíva časť budov formou prenájmu.

Zóna Cvernovka je typickým príkladom urbanizmu konca 19.storočia - založenie továrne mimo Intravilánu sídla a postupné dopĺňanie budov s rôznymi funkciami. Továreň sa vyvíjala popri procese veľkovýroby - v prípade Cvernovky textilnej, funkčne na prevádzkovo integrovaný súbor budov, priemyselný areál. Kvalitu urbanistickú, stavebnú a historickú je preto potrebné posudzovať z hľadiska celku, komplexu.

Cvernovka bola postupne dobudovaná v období rokov 1905 - 1950 ako mesto v meste: Zložitý areál s mnohými funkciami, nielen výrobou. Boli tu aj plochy pre šport, bývanie zamestnancov. Výrazná bola zmena v polovici 50.rokov XX. storočia - dostavba okolitých nezastavaných území - sídlisko 500 bytov, nový tvar Dullovho námestia, ešte v 60. rokoch sa továreň rozrastala - nová výrobná budova - etážová /1964/, budova dokončovne /1970/ a jedáleň zamestnancov /1961/ a vedľajšia ubytovňa /1961/. Pri najstaršom výrobnom objekte vznikla prístavba Hygienických zariadení /1965/.

Posledné vývojové obdobie, boli roky osemdesiate a deväťdesiate v XX.storočí kedy bola formovaná tvár areálu k ulici Páříčkova: Administratívna budova a dvojpodlažná vybavenosť Blok dotvára budova administratívy na Košickej /1978/ a budova strednej školy na Svätoplukovej /1976/. Výrobnú funkciu doplnil sklad odpadu /1988/, Výrobná budova na Páříčkovej /1990/.

Areál Cvernovky dnes vykazuje z hľadiska urbanizmu znaky torzálneho súboru s rôznorodou kvalitou i hodnotou jednotlivých budov. Dodnes u nás prevláda názor, že industriálna architektúra je tvorená zväčša budovami strohého utilitárneho vzhľadu s minimálnou historicko-umeleckou hodnotou. Zóna Cvernovka ako areál, súbor rôznorodých budov však mala významnú hodnotu znakovú - je dôležitá pre pochopenie identity miesta, aj celého mesta.

Riešené územie má výbornú dopravnú dostupnosť a možnosť napojenia na inžinierske siete. Okolité komunikácie, ktoré tvoria hranicu Cvernovky sú aj trasami MHD so zástavkami MHD. Podľa platného ÚPN hl.m SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov je územie Cvernovky vhodné na funkčnú aj objektovú zmenu - posilnenie funkcie bývania a vybavenosti.



### **2.3. Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí Územného plánu hl.m.SR Bratislavy**

Riešené územie je v ÚPN hl. mesta SR Bratislava, v znení zmena a doplnkov určené na zmenu dnešného funkčného využitia, komplexnú prestavbu. Podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislava je oblasť Mlynských Nív ťažiskovým priestorom rozvoja v smere východ od CMZ. Priestor MČ Ružinov je tvorený aj obytnými štruktúrami, stabilizovanými územiami, pozdĺž východnej rozvojovej radiály ( Štrkovec, Ostredky, Pošeň, Trávniky ) a vo väzbe na Staré mesto sídlisko 500 bytov a zástavba okolo Dullovho námestia.

ÚPN hl. mesta SR Bratislava, v znení zmena a doplnkov upravuje regulatívy využitia územia riešenej zóny aj ďalšie doplňujúce údaje pre urbanistický návrh riešeného územia.

#### **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**

##### **201 M občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**

###### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. Súčasťou územia sú plochy zelene a verejných priestorov, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Riešené územie sa nachádza v bezprostrednej väzbe na dopravný uzol medzinárodného významu - nová autobusová stanica Nivy - na druhej, západnej strane ulice Svatoplukova je hlavný vstup do Autobusovej stanice. Križovatka Nivy je dôležitý dopravný uzol mesta Bratislava. Regulatívy:  $I_{pp}=3,6$   $I_{zp}=0,6$   $K_z=0,10$

###### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

###### **prevládajúce**

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu

###### **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň a vodné plochy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

###### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy

- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- vedecko- technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez negatívnych vplyvov na okolie
- zariadenia miestneho významu na separovaný zber komunálnych odpadov
- zariadenia na zber a zhodnocovanie odpadov kategórie „O“ - ostatný

### **nepripustné**

V území nie je prístupné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autocampingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- iné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

## **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA**

### **501 J zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**

#### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

Územia pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemných častí zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

#### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

##### **prevládajúce**

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

##### **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy
- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

##### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie

- zariadenia na zber a zhodnocovanie odpadov bez negatívnych vplyvov na okolie

#### **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb s nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu, autocampingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- iné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

## **2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia**

Riešené územie má z hľadiska revitalizácie a lokalizácie celej zástavby svoje obmedzujúce limity. Sú to predovšetkým jestvujúce objekty, budovy ktoré sú v návrhu riešenia ponechané. Hranice riešeného územia sú dané troma komunikáciami, resp. zástavbou, uličnou čiarou popri nich, ale obsahuje budovy, ktoré je nutné zachovať a v jednej variante budovy, ktoré je možné zachovať, resp. prestavať, ale aj budovy, ktoré je možné asanovať.

### **Variant.1**

Návrh riešenia zachováva nasledovné budovy:

- A. Budova Továrň, Pradiareň, polyfunkčný objekt, ozn. č. 12, parc.č. 9747/17  
Rozsiahly objekt (rozмеры 125x275 metrov) zastavaná plocha dnes 3.955 m<sup>2</sup>. Objekt je na nároží ulíc Svätoplukova, Páričková a je zapísaný v zozname nehnuteľných kultúrnych pamiatok SR. Objekt obsahuje mnohé zásahy, aj nevhodné úpravy, prístavby, ktoré je potrebné odstrániť a objekt celkovo revitalizovať. Prvým krokom musí byť v zmysle legislatívy spracovanie - Projekt obnovy pamiatky. Na budovu Továrň nadväzuje dnes objekt Hygienických zariadení - prístavba z roku 1965, ktorá v návrhu nie je. Táto budova má asanačné povolenie.
- B. Obytný dom, Páričková ulica, č. 105., parc.č.9744/1, päťpodlažný dom sa nachádza na nároží ulíc Páričková a Košická. Zastavaná plocha 620 m<sup>2</sup>
- C. Objekt SOŠ, Svätoplukova obj. č. 106. Parc. Č. 9474/2, päťpodlažný objekt rozmerov 66,5 m x 16,2m sa nachádza v južnej časti riešeného územia, vlastníka a zriaďovateľa školy/ učilišťa je BSK- Bratislavský samosprávny kraj.
- D. Objekt Silocentrála, ako stavebná súčasť NKP Pradiareň, obj. č.13, parc. č. 9747/13, Zastavaná plocha 515 m<sup>2</sup>., trojpodlažný objekt + podkrovia obsahuje pôvodné technické zariadenia - Trafostanicu a je možné ho plne rekonštruovať pri zachovaní artefaktov v interiéri, obnovení pôvodných fasád a lokalizácii novej funkcie, vybavenosti. Objekt bol integrovanou súčasťou budovy Továrne z roku 1904.
- E. Objekt studne, ktorý sa nachádza v suteréne upravovaného objektu Mechanická dielňa, obj. č.15 parc. č. 9747/19. Objekt dielne bol v 20. storočí upravovaný, nadstavený.
- F. Objekt Úpravňa, Košická ul.,par.č. 9747/17, rozмеры 131 x 28 m, ozn. objektu č.21. Prízemný rozsiahly objekt - zastavaná plocha dnes 4.293 m<sup>2</sup>, obsahuje mnohé aj nevhodné úpravy, ktoré je potrebné odstrániť a objekt celkovo prestavať, skrátiť jeho hĺbku, obnoviť fasádu, svetlíky, použiť v interiéri pôvodné oceľové stĺpy.
- G. Objekt Administratíva, Páričková ul.,par.č. 9747/5, zastav.plocha 550m<sup>2</sup>, 11.podlaží ozn. objektu č.3. Navrh - rekonštrukcia + 1.podl. nadstavba, zmena funkcie, fasád.

### **Variant.2**

Návrh riešenia zachováva nasledovné budovy, objekty :

- A. Budova Továreň, Pradiarne, polyfunkčný objekt, č. 12, parc.č. 9747/17,
- B. Obytný dom, Páričková ulica, č. 105., parc.č.9744/1
- C. Objekt SOŠ, Svätoplukova obj. č. 106., parc č. 9474/2
- D. Objekt Silocentrála, ozn. č.13, parc. č. 9747/13
- E. Objekt studne, ozn. č.15 parc. č 9747/19

Popri budovách, ktoré je nutné, alebo možné na riešenom území zachovať sú aj budovy, ktoré majú vydané asanačné povolenie Sú to budovy:

- |                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| - č. 8, hala zušlachtovne          | parc.č. 9747 / 13 / už asanované /  |
| - č. 14, etážová budova            | parc.č. 9747 / 14                   |
| - č. 13, silocentrála,trafostanica | parc.č. 9747 / 18                   |
| - č. 11, budova hyg. Zariadení     | parc.č. 9747 / 16                   |
| - č. 15, mechanická dielňa         | parc.č. 9747 / 19                   |
| - č. 19, zámočnícka dielňa         | parc. č. 9747 / 23 / už asanované / |
| - č. 21, budova úpravne            | parc.č. 9747 / 25                   |
| - č. 22, sklad odpadu              | parc. č. 9747 / 26                  |

Časť týchto budov je v návrhu ponechaná, časť rekonštruovaná, časť asanovaná, nahradená novou zástavbou. Podrobnejší popis je v nasledujúcej časti správy:

#### 2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia.

Objekt ozn.č. 104, pôvodne Ubytovňa, internát na ulici Páričkova č.22 a 24 má vydané Stavebné povolenie na stavbu - rekonštrukcia internátu - povolenie č.: SÚ/CS 2147/2013/7/Zar, zo dňa 03.04. 2013, právoplatné 10.05. 2013 a územné rozhodnutie o umiestnení stavby - rekonštrukcia objektu, spevnené plochy - č.: SÚ/CS 430/2014/4/MSV - 6, zo dňa 20.02. 2014, právoplatné 07.04. 2014. Rekonštruovaná budova je zohľadnená v oboch variantoch.

Limity využitia územia – zeleň, ochrana krajiny, ochrana PPF, LF- popis riešenia zelene je v časti správy 2.5.4.

Limity využitia územia - verejné technické vybavenie uzemia, sú popísané v nasledujúcej časti správy 2.5.3.

### **2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov. Riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene.**

#### **2.5.1. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov**

Návrh - Koncept riešenia ÚPN-Z prezentuje v zmysle Zadania pre vypracovanie ÚPN Z Cvernovka dve varianty riešenia. Urbanistická koncepcia návrhu riešenia je determinovaná súčasným stavom, rozsahom ponechaných objektov a tvarom riešeného územia. Dôležitou podmienkou pri tvorbe koncepcie priestorového a funkčného usporiadania územia bolo dodržanie regulatívov z ÚPN hl. mesta SR Bratislavy. Predpísaný index zastavanej plochy neumožňuje návrh väčšieho počtu budov, naopak predpísaný index podlažnej plochy umožňuje návrh aj výškových budov.

## Variant 1

Dodržuje, rešpektuje Zadanie pre vypracovanie ÚPN Z Cvernovka - predpokladá zachovanie maxima pôvodných priemyselných objektov, aj ďalších budov / Administratívna budova Párickova ul., Budova internátu, Párickova ul. /.

Návrh vytvára úplne nové zázemie, predpolie ponechávanej budovy - NKP Továreň. Samotnú budovu bude potrebné rekonštruovať, upraviť z exteriéru i interiéru podľa nového doplneného podkladu - Projektu pamiatkovej obnovy. Návrh ÚPN-Z redukuje rozsah obj.č.11 - budova hygienických zariadení o prístavbu zo 60.rokov XX.storočia. Novým prvkom je verejný park s námestím, zeleňou a vodným prvkom v polohe východne od budovy Továrne.

Súčasťou revitalizovaného priestoru je aj budova Silocentrály, obj.č.13 a studne, obj.č.15, ktorá je dnes v suteréne objektu Mechanickej dielne, ktorý bude odstránený. Nový exteriér pri NKP doplnia aj výtvarné artefakty, sochy, objekty podľa pôvodných chladiacich veží, odstránené v 80.rokoch XX.stor.. Pôvodné komunikačné jadrá budovy NKP sú ponechané a novo je doplnený vstup pri ul. Párickova / dnes nevyhobujúce kruhové schodisko /

Budova Úpravne, Košická ulica, je v návrhu upravená, skrátená. Dnes má na hĺbku štyri moduly po 7 metrov v návrhu sú tri, zastavaná plocha 2835 m<sup>2</sup>. Budova sa rozoberie a do pôvodného stavu - výrazu sa obnoví fasáda do ul. Košická. Nová konštrukcia umožní výstavbu dvoch obytných blokov pozdĺž ulice Košická - dotvorí sa tak mestský charakter tejto ulice. Zároveň sa upraví režim parkovania automobilov, revitalizuje zeleň - stromoradie a môže tak vzniknúť nový mestský bulvár.

Návrh riešenia Variant 1 zachováva časť jestvujúcich objektov vytvára kompozíciu niekoľkých blokov s jasným predelom - komunikáciou medzi severnou a južnou časťou riešeného územia / trojuholníka /. Svätoplukova ulica je lemovaná v návrhu tromi objektami: Priadiareň - NKP, Etážová budova - replika a budova SOŠ, pôvodný stav. Na Košickej ulici ostáva čiastočne budova Úpravne - tehlová fasáda, replika, obnova. Uličná línia pokračuje novostavbami, do ktorých je zakomponovaná obnovená budova dnešnej administratívy. Na nároží s ul. Mlynské Nivy je nová vyššia / 18 podlaží / administratívna budova. Párickova ulica je ponechaná v dnešnom výraze, objektoch, jedine miesto Výrobnej budovy, skladu je nový obytný blok pri Továrni - NKP. Navrhovaná bloková forma zástavby zodpovedá navrhovanej prevládajúcej funkcii - bývanie.

Návrh riešenia má z dôvodu požadovaného zachovania ponechania aj budovy Úpravne na Košickej ulici vyššie parametre v ukazovateli I<sub>zp</sub> ako je požiadavka 0,3. Je to aj z dôvodu vytvorenia novej, blokovej štruktúry zástavby, hustoty navrhovanej zástavby podľa požiadaviek Zadania pre spracovanie ÚPN Z.

## Variant 2

Rieši zástavbu v zmysle Zadania pre spracovanie ÚPN Z zväčša novou zástavbou formou bodovo - líniových objektov v zeleni. Kompaktná líniová zástavba ostáva popri Svätoplukovej a Košickej ulici. Nárožie Košická - Párickova je kompaktné, návrh popri jestvujúcom obytnom dome rešpektuje aj rekonštrukciu internátu, Párickova 22,24, ktorý má vydané stavebné povolenie.

Južný okraj riešeného územia, cíp trojuholníka dotvára výšková dominanta - 22 podlažná administratíva. Etážová budova je navrhnutá ako replika - industriálny skelet s menšími pôdorysnými rozmermi a zastavanou plochou plus nadstavba dve podlažia, ustúpená hmota. Funkcia - loftové byty, dodržaná pôvodná výška podlažia z priemyselného objektu.

Návrh riešenia Variant 2 zachováva historickú časť zástavby popri ulici Svätoplukova - budovu Továreň a Silocentrálu, plus objekt studne - podobne ako vo Variante 1 tak vznikne východne od NKP odstup, zeleň a verejný priestor. Párickova ulica je ponechaná v dnešnom

výraze, objektoch, jedine miesto Výrobnej budovy, skladu je nový polyfunkčný objekt v tvare U.

Na Košickej ulici ostáva prízemná tehlová, zrekonštruovaná fasáda pôvodnej budovy Úpravne – objekt vybavenosti je ale novotvar s využitím podzemia pre parking. Uličná línia pokračuje novostavbami, podlažnosť je dokumentovaná vo výkresovej a tabuľkovej časti správy. Návrh riešenia tiež nanovo delí riešené územie na dve časti, okolo novej prístupovej, vnutroblokovej komunikácie sú navrhnuté objekty obytných domov. Do kompozície, línie ulice Svätoplukova je zakomponovaná jestvujúca a ponechávaná budova SOŠ Na nároží s ul. Mlynské Nivy je nová vyššia / 22 podlaží / administratívna budova. Výšková budova má navrhnutú podnož, vybavenosť smerom popri ulici Košická a dotvára tak hmotovo novú kompaktnú zástavbu, bulvár. Návrh predpokladá návrat k dvom jazdným pruhom + cyklotrasa a peší. Podrobnosti dopravného riešenia sú v ďalšej časti správy.

### **2.5.2. Riešenie bývania, občianskej vybavenosti**

Zadanie Územného plánu zóny Cvernovka v MČ Bratislava Ružinov požadovalo spracovať koncept riešenia, návrh v dvoch variantoch, ktoré sa líšia v počte obytných domov a navrhovanej vybavenosti. Druhým dôvodom odlišnosti variantov vo využití v návrhu riešenia pre bývanie a vybavenosť bola požiadavka ÚPN hl.mesta SR Bratislavy, ktorý rozčleňuje územie na dve časti s rozličným pomerom oboch funkcií. Severná časť riešeného územia má prevahu bývania- 70% a menej vybavenosti- 30%. Južná časť riešeného územia naopak prevahu vybavenosti- 70% a menej bývania 30%.

Základné hmotovo-priestorové riešenie pri oboch variantoch navrhuje samostatné nové Obytné budovy, alebo budovy polyfunkčné s podielom vybavenosti v parteri, resp. v spodných podlažiach. Popis riešenia urbanistická koncepcia jednotlivých variantov je v predchádzajúcej časti správy. Kapacity riešenia - počty bytov, výmery navrhovanej vybavenosti návrhu pre oba varianty sú uvedené v tabuľkovej časti dokumentácie. Kapacity návrhu riešenia oboch variantov sú popísané v aj správe - časť 2h. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s uvedením možného zastavania a únosnosti využitia územia.

#### **Variant 1**

navrhuje 700 bytov, pri využití ustúpených podlaží do 700 bytov a plochu vybavenosti spolu 39.907 m<sup>2</sup>. Členenie plôch vybavenosti bude v zmysle ÚPN hl.mSR Bratislava, resp. bude upresnené v ďalšom stupni dokumentácie.

#### **Variant 2**

navrhuje 720 bytov, pri využití ustúpených podlaží do 720 bytov a plochu vybavenosti spolu 38.710 m<sup>2</sup>. Členenie plôch vybavenosti bude v zmysle ÚPN hl.mSR Bratislava, resp. bude upresnené v ďalšom stupni dokumentácie.

Pre dimenzovanie parametrov technickej vybavenosti - elektro, voda kanalizácia, plyn bol použitý ukazovateľ 700 bytov. Navrhované siete majú rezervu do 10%. Návrh riešenia nárokov statickej dopravy je v prípade vyššieho počtu bytov a následne stáni zohľadniť vo výslednom návrhu ÚPN-Z Cvernovka.

### **2.5.3. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti**

#### **2.5.3.a Návrh riešenia dopravnej vybavenosti**

V súčasnosti, ale aj výhľadovo bude Zóna Cvernovka dopravne vymedzená tromi miestnymi komunikáciami - MK, ktoré sú súčasťou VYKOS mesta Bratislava.

Širšie dopravné väzby zóny sú dané infraštruktúrou mestských komunikácií vyššieho významu – ZAKOS, ktorými sú:

B2 – Mlynské nivy s križovatkou Košická/Prievozská/Svätoplukova/Mlynské nivy,

B2 – Prievozská MK ústiaca do tej istej križovatky,

B2 – Karadžičova, okruh CMO, z dôvodov súčasného situovania AS Mlynské nivy.

Uvedené nadradené komunikácie budú výrazne ovplyvňovať pripojenie zóny Cvernovka na komunikačný systém mesta, na regionálnu autobusovú dopravu, na celomestské ťahy MHD-A autobusovej a MHD-T trolejbusovej dopravy. Pre priame navrhovanie územného rozvoja zóny a dopravné kapacity budú rozhodujúce intenzity a smerovanie dopravy v križovatke Prievozská /Košická /Mlynské nivy, ako aj MK Košická, ktorá je súčasťou VYKOS mesta, vyžiadané od oddelenia dopravného inžinierstva Magistrátu Bratislavy.

#### **2.5.3.b Východiská pre koncepty dopravy v zóne**

V roku 2008 vypracovala firma AUREX, s.r.o. Bratislava Urbanisticko-architektonickú štúdiu transformácie zóny Bratislavskej cvernovkej továrne UAŠ-BCT, ako reakciu na „...nové požiadavky na formovanie mesta v jeho vnútornej štruktúre na pozadí zmeny vlastníckych vzťahov a nových zámerov vlastníkov a ich predstáv o optimálnom využití územia.“ Aj v danom území Bratislavy dominantnú úlohu hrá využitie územia pre funkcie bývania a občianskej vybavenosti, ktoré sú náročné na prepravné vzťahy predovšetkým v osobnej doprave, paradoxne so sústavným klesaním podielu hromadnej dopravy MHD a nárastom individuálnej dopravy IAD, čo sa prejavuje enormnými nárokmi na infraštruktúru dynamickej (cestné komunikácie) a statickej dopravy (parkovacie plochy a odstavné plochy) pre IAD.

UAŠ-BCT variantne overila intenzifikačné rozvojové možnosti územia v súlade s rozvojovými potrebami mesta. Pre dopravu boli navrhnuté zásady, ktoré „optimalizujú“ aj do budúcnosti možné pritaženie územia dopravou, z čoho rezultujeme regulatívy pre riešenie dopravnej infraštruktúry a jej nových kapacít v návrhovom období prestavby zóny podľa týchto „Zásad a princípov optimálnej dopravnej obsluhy širšieho spádového územia“ takto:

- Obsluha objektov v území nesmie narušiť kapacitu základného komunikačného systému mesta v trasách Karadžičova - Dostojevského rad, Mlynské nivy, Prievozská, Bajkalská, Prístavná, Landererova, ktoré plnia celomestské funkcie aj pre ostatné oblasti mesta.

– Stavebne je potrebné dobudovať úrovňové križovatky so svetelným riadením do maximálnej kapacity / Šafárikovo námestie, Mlynské nivy -Karadžičova, Záhradnícka – Karadžičova, Košická – Svätoplukova – Prievozská, Prievozská – Miletičova.

– Zvýšenie výkonu pre ťažisko pohybu vozidiel dopravnej obsluhy riešeného územia je orientované na **pravotočivý systém pohybu vozidiel**, ktorý neznižuje kapacitu strategických uzlov.

- Aj pre vnútroblokový pohyb je pravotočivý systém najmenej konfliktný a je ho potrebné využívať najmä vo väzbe na medziľahlé križovatky v hlavných trasách.
- V riešenom území je neprípustné budovanie ďalších vnútorných tranzitných prejazdov, ktoré by privádzali do územia dopravu nesúvisiacu s územím.
- Všetky vnútorné komunikácie by mali mať charakter dopravného tlmenia s očakávanou rýchlosťou jazdy max 30 km/h. Ich funkciou je zvládnutie priamej dopravnej obsluhy územia, transformáciu vozidiel do podzemných priestorov garáží a umožnenie pešieho pohybu.
- Vzhľadom na stabilitu obsluhy a minimalizáciu časových strát pri parkovaní je žiadúce vytvoriť min 10-15 vjazdov do podzemných garáží s ich situovaním logicky po celom území zahŕňajúcim BCT, Twin city a zónu Chalúpkovu.
- Kapacita vjazdov a výjazdov a ich technických zariadení by nemala byť nižšia ako 150voz/h pri garážach do 250 vozidiel, 300 voz/h pri garážach do 500 voz a 500 voz/h pri veľkokapacitných garážach nad 1000 vozidiel s ich primeraným zapojením sa do nadradenej siete.

### **2.5.3.c Súčasná dopravná situácia a kapacity dopravnej infraštruktúry zóny – r. 2014**

Verejné dopravné vybavenie na riešenom území tvoria komunikácie, parkoviská a zariadenia hromadnej dopravy (autobusová stanica Mlynské nivy, zastávky MHD-A autobusov a MHD-T trolejbusov). Riešené územie je ohraničené MK, ktoré majú nasledovné dopravno-územné charakteristiky:

**MK C1 – ulica Košická, VYKOS**, pôvodne štvorpruhová, v súčasnosti dvojpruhová obojsmerná 2x3,25 m, s parkovacími pruhmi 2x2,25 m a cyklistickými pruhmi 2x0,75 m, bezpečnostnými prúžkami 2x0,25 m, stredným deliacim zeleným pásom premennej šírky 5,0 – 3,5 m, 2x0,5 m vodiacími prúžkami, čo spolu tvorí profil HDP zodpovedajúci odvodenej kategórii MO14,5/50 bez vplyvu deliaceho pásu a MZ18/50 s min. deliacim pásom. V parkovacom pruhu (smer Miletičova), je situovaná zastávka pre linky MHD-A.

Vzhľadom na intenzívne pozdĺžne parkovanie vozidiel, potreby zvýšenia kapacity, obmedzené možnosti bezpečného vedenia cyklistických pruhov, ÚPN-HMB'2010 určil túto MK na prestavbu. V dvoch scenároch rozvoja dopravy podľa ÚGD-BA'1994 sa navrhovalo vedenie električkovej trate v stredovom deliacom pásu MK. Podľa UPI m.č.Ružinov je v stredovom pásu vedený kanalizačný zberač a iné IS.

Na južnom okraji (zóna Chalúpkova), bola v minulosti 2-koľajná železničná vlečka, ktorá v rámci environmentálneho a minimálneho scenára ÚGD-BA'1994 bola navrhovaná na električkovú trasu Petržalka – Dostojevského rad – Mlynské nivy – Prievoz – Slovnaft.

**MK C1 – ulica Svätoplukova, VYKOS**, dvojpruhová, smerovo rozdelená, 2x3,25 m, núdzové zastavovacie pruhy 2x2,75 m, odvodňovací/vodiaci prúžok 2x0,5 m, stredný deliaci pás 3,0 m. Sčítaním prvkov MK dostávame súčasný profil odvodenej kategórie MO17/50. Na núdzovom pruhu sú situované celkom 3 jednostranné zastávkové zálivy pre linky MHD-A a MHD-T. Komunikačná zeleň je riešená formou výrezov ník pre stromy v HDP po oboch stranách MK.

Aj MK Svätoplukova je určená na prestavbu, ktorá je podmienená návrhom zhodnotenia lokality AS Nivy, v súčasnosti v štádiu spracovávaní UPN-Z. Do návrhu zóny Cvernovka budú premietnuté nároky/návrh dopravného využitia predmetnej MK pre vstup/výstup zo zóny vozidlami cestnej, autobusovej dopravy a MHD-A/T.

**MK C1 – ulica Párikova, VYKOS**, dvojpruhová, pôvodne parkovacia ulica C2, s 2 jazdnými pruhmi šírky 2x3,5 m, parkovacími pruhmi 2x2,5 m, vodiacími prúžkami 2x0,5 m a s bezpečnostným odstupom 2x0,5 m spĺňajú šírku pre kategóriu MZ14/40. Vzhľadom na



obslužný a zásobovací význam bola zatriedená ako C1-MO14/40. Po MK Páričkova premávajú autobusy MHD-A50 jednosmerne bez zastávky, smer Dullovo námestie na zastávku na Košickej.

V zámere mesta sú úpravy dopravného priestoru a presmerovania trolejbusovej MHD-T od AS Nivy, podľa UPN Bratislavy, r.2007, ZaD2-2010.

**MK B2 - ulica Mlynské Nivy, ZAKOS**, bude významne ovplyvňovať rozvoj zóny Cvernovka, nakoľko je dôležitou radiálou mesta, v smere CMO – Mlynské Nivy – Prievozská, pre dopravné väzby na diaľnice a železničnú sieť Bratislavy. Do rozhodujúcej križovatky Košická/Prievozská ústi MK Mlynské nivy so 7 pruhmi šírky 3,50 m, po ktorých smerujú do/z centra mesta regionálne dopravy k AS Mlynské nivy a MHD-A, MHD-T z východných a severných mestských častí.

**Dopravná prístupnosť** riešeného územia zóny Cvernovka je v súčasnosti zabezpečovaná MHD-A a MHD-T po obvode, prístup do vnútrobloku automobilovou dopravou (OA, NA) v dvoch bodoch:

- z ulice Páričkova - hlavný vstup cez vrátnicu
- z ulice Košická - popri administratívnej budove, južná časť areálu.

Vnútorne dvory majú areálové 2-pruhové komunikácie, ktoré po asanácii r.2012 nie sú zokruhované, tvoria ich betónové vozovky rôznej šírky a kvality, s neregulovaným parkovaním OA.

**Statická doprava - parkoviská** sú dnes lokalizované:

A. parkovanie vozidiel po obvode riešeného územia:

- 1 ulica Košická: na parkovacích pruhoch obojstranne pozdĺžne po celej dĺžke, pričom stojiská na východnej strane MK slúžia predovšetkým obyvateľom zóny Košická;
- 2 ulica Svätoplukova: po oboch stranách MK v HDP – na núdzových pruhoch, okrem regulovaných úsekov pred (80 m) a pri zastávkach MHD-T, MHD-A;
- 3 ulica Páričkova: na parkovacích pruhoch MK pozdĺžne, obojstranne, od križovatky s ulicou Niťovou po Dullovo nám, kolmo aj pozdĺžne, čo obmedzuje možnosť bezkolíznej výmeny stojísk. Pred administratívnou budovou boli v čase prieskumov (pracovné dopoludnie) zaparkované vozidlá P10 a P6 aj na pôvodne trávnatých plochách, provizórne spevnených.

B. parkovanie vozidiel vnútri areálu sú dve rozsiahlejšie enklávy:

- P1 pri administratívnej budove na mieste asanovanej budovy, počet stojísk 18,
- P2 v južnom cípe riešeného územia, vstup z MK Košická, počet stojísk 48.

Z výsledkov prieskumu konštatujeme zjavný nedostatok parkovacích stojísk pre OV zóny Cvernovka ako aj pre obyvateľov priľahlých ulíc Azovská, Niťová a priľahlé dvory - vnútrobloky na Košickej ulici.

### **Mestská hromadná doprava Bratislavy**

poskytuje zóne Cvernovka výbornú kvalitu aj pešiu dostupnosť do 300 m k optimálne rozmiestneným zastávkam MHD-A a MHD-T, pričom aj väzba na nosný systém MHD-E je pešo dostupný na 500 m chôdze (Tvarožek/Ružinovská).

Riešené územie zóny ohraničujú tri ulice, kde sú trasy aj zastávky MHD:

MHD-A50	Petržalka/Aupark – Nové Mesto/OD Slimák, 162 spojov/prac.deň, zastávky: Košická/šk. Novohradská jednostranne, Dullovo nám. obojstranne,
MHD-A68	Petržalka/Holíčska – Nové Mesto/Trnavské mýto, 138 spojov/prac.deň, zastávky: Košická/Prievozská, Dullovo nám.obojsranné,
MHD-T205	Staré mesto/Rajská – Trnávka/Rádiová, 87 spojov/prac.deň zastávky: Svätoplukova SOU a Svätoplukova/Páričkova, ale v pešej dostup- nosti sú aj AS Nivy a zast. Apollo,
MHD-T207	Ružinov/Ružová dolina – Vojenská nemocnica, 87 spojov/priem.prac.deň, zastávky: Svätoplukova obojsmesne, Košická jednosmerne/AS Nivy.

Rádus pešej dostupnosti 300 m pokrýva cca 93% plochy zóny, čo je **maximálny komfort obsluhy hromadnou dopravou MHD**. Priemerná pešia dostupnosť AS- autobusovej stanice Bratislava Mlynské nivy z ťažiska zóny je 450 m, čím je zabezpečený komfort dostupnosti regionálnych aj nadregionálnych dopravných systémov hromadnej dopravy Bratislavy. Izochrony pešej dostupnosti zastávok MHD sú vykreslené vo výkrese č.4a, 4b.

**Nemotoristické dopravné systémy** zóny Cvernovka tvoria pešie chodníky a cyklotrasy.

Riešeným územím **prechádza hlavná cyklotrasa, po ulici Košická** obojstranne, v HDP samostatnými cyklopruhmi. Úsek cyklotrasy je nanovo vyznačený vodorovnými štandardnými značkami pozdĺžne aj priechody v priestore Križovatky od Prievozskej po Dullovo námestie, odkiaľ sa trasa odkláňa do priestoru Trenčianskej ulice a ďalej do Ružovej doliny. Chýba vymedzenie cyklotrasy v oboch smeroch: Miletičova, ale hlavne smer centrum/nábřežie Dunaja a do Petržalky. V týchto smeroch sa v súčasnosti používajú súbežné pešie chodníky, ale cyklisti preferujú jazdu v jazdnom pruhu vozidiel, čo KDI nepripúšťa. V roku 2014 má Cyklokoalícia v pláne aj tento problém technicky a bezpečne vyriešiť.

**Samostatné pešie chodníky typu C3** územím zóny Cvernovka neprechádzajú. Všetky tri MK majú na podmienky Bratislavy vybudované štandardné chodníky pri objektoch bývania, výroby a OV.

Chodníky na **MK Košická sú šírky 2x2,0 m**, od jazdných pruhoch oddelené zeleným pásom šírky 1,5 m so starými stromami, ktorých korene prerastajú starý asfaltový povrch chodníka.

**Obojstranné chodníky na MK Svätoplukovej** sú nadštandardnej šírky 4,0 m, v úseku školy SOU a 3,5 m ďalej po Páričkovu, oddelené od jazdných pruhov symbolicky výrezmi v starom asfalte s obrubami pre vysoké stromy agátové.

**Chodníky na MK Páričkova** sú nadštandardnej šírky 3,5 m, na strane priľahlých ulíc Niťová a Azovská sú oddelené 2,0 m širokým pásom zelene, na strane zóny sú v priamom kontakte s parkovacím pruhom, čiastočne preplneným, miestami parkujú vozidlá aj na chodníku, čo je povolené len v jedinom členskom štáte EU – SR, tolerované zvlášť v Bratislave.

**Priechody pre chodcov** v priestoroch všetkých 4 križovatiek sú vyznačené pre každý normový pohyb chodcov.

### **2.5.3.d Koncepcia rozvoja dopravy zóny**

UAŠ /Aurex, 2008/ stanovila tiež „Zásady a princípy optimálnej dopravnej obsluhy širšieho spádového územia“, ktoré v konceptoch riešenia dopravy v zóne považujeme za limity zaťaženia riešeného priestoru, ale aj pre priťaženie hlavných cestných komunikácií, ktorými sú MK Mlynské nivy, Prievozská, Košická, Svätoplukova a Páričkova ulica.

**Priťaženie územia** budú generovať parkovacie a odstavné kapacity navrhované pre nové funkcie objektov bývania a OV v zóne, ktoré z hľadiska udržateľnosti pri želanej výhľadovej delbe dopravnej práce Modal-split MHD:IAD = 70:30 (stav pred r. 1990) nepredpokladáme prekročiť. UAŠ tiež v „Zásadách“ stanovila, že:

– Celkový hodinový výkon súvisiaci s parkovaním vozidiel sa predpokladá v hodnotách 3500 vjazdov a 3500 výjazdov /h,

– Osobitnou požiadavkou je vytvorenie dostatočnej kapacity verejne prístupných parkovísk, pre rôzne funkcie krátkodobého státia. Verejne prístupné plochy však neznamenaajú bezplatné parkovanie ale umožnenie vjazdu maximálnej kapacity vozidiel bez zahlcovania vjazdov, s osobitným režimom a prevádzkovým poriadkom v podzemí.

– V oblasti je dominantné riešenie väzieb na hromadnú dopravu čo znamená, že je potrebné rešpektovať súčasný koncový bod MHD v lokalite Páričkova – Mlynské nivy. So strategickou polohou prestupového bodu na trase Mlynské nivy.

- Vo väzbe na novú autobusovú stanicu na Páričkovej ul. s jej priamou väzbou na trasu trolejbusovej dopravy je vhodné a logické vytvorenie koncového terminálu trolejbusovej dopravy v trase Karadžičova
- Páričkova s prejazdom cez novo navrhnutú pešiu zónu po trase Páričkova – Svätoplukova
- Mlynské nivy
- Takýmto spôsobom sa v spoločnej lokalite stretávajú systém doplnkovej trolejbusovej dopravy pre priamu obsluhu centra mesta, radiálne trasy autobusovej dopravy ako aj budovaného systému rýchleho prejazdu kapacitnej železničnej trasy a nosného systému MHD v mieste Mlynských nív.
- V dopravnom riešení (Ing. J. Morávek, CSc.) sa tiež uvádza, že „Na základe aplikácie modelového riešenia dimenzovania objemov dopravy, za predpokladu realizácie navrhnutých opatrení v križovatkách je možné územie priťažiť novými cca 10 - 12 000 parkovacími miestami podľa optimalizovaného variantu rozdelenia funkcií, ktorých dopravný výkon neprevýši cca 3500 vjazdov a 3500 výjazdov /h.“

Z hľadiska ekologizácie dopravných systémov hl. Mesta SR Bratislavy počítame s **dobudovaním integrovaného nosného systému MHD/RHD** ďalším rozvojom električkových tratí, čo pre m.č. Bratislava Ružinov, v zmysle 1. a 2. Scenáru rozvoja (podľa ÚGD Bratislavy, r.1994) môže byť prepojenie južných a východných častí Bratislavy: Petržalka – Ružinov novými električkovými traťami, v riešenom území **električková trať** Starý most – Landererova – (Mlynské luhy/Apollo-Prievoz-Vrakuňa), ale najmä spojenie **Landererova – Košická – Ružinovská** radiála.

Pre návrh dopravy považujeme za východiskové intenzity AD v priamo dotknutom území podľa UAŠ:

**MK Košická – Miletičova** v súčasnosti cca 12.000 voz/24h s podielom cca 5% NA z čoho má výrazný podiel autobusová MHD,

**MK Svätoplukova – Páričkova** cca 18 000 voz/24h, Svätoplukova štvrť 500 bytov po **Záhradnícku** cca 12 000 voz/24h,

**MK Páričkova** od Svätoplukovej po Dulovo nám. na Košickú cca 10 000 voz/24 h, úsek AS-Nivy-Svätoplukova jednosmerne cca 7500 voz/24 z dôvodov novej pešej zóny sa predpokladá presunúť na MK Mlynské nivy.

### Výpočet objemu/priťaženia dopravy generovaného územím zóny Cvernovka

Nové priťaženie územia odvodzujeme z kapacity parkovacích miest určených pre jednotlivé funkcie využívania nových plôch v riešenom území, podľa STN 73 6110, zmena Z2, čl.16.3.9 a 16.3.10, tabuľka č.20.

Celkový počet stojísk pre nový stav a výhľad dostavby v riešenom území pri iných predpokladoch ako uvádza článok 16.3.9, sa vypočíta podľa vzorca:

$$N = 1,1.O_o + 1,1.P_o . kmp . kd ,$$

kde

$N$  ..... je celkový počet stojísk na území v objekte,

$O_o$  .... je základný počet odstavných stojísk obyvateľov (v Bratislave a Košiciach a ostatné krajské mestá sa počíta pre celé mesto, na ostatnom území pre okres);

$P_o$  .... je základný počet parkovacích stojísk podľa 16.3.9, tab č.20,

$kmp$  je .... regulačný koeficient mestskej polohy (prístup do oblasti MHD je neobmedzený),

$kd$  je .... súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce.

Koeficient 1.1 zahŕňa aj 10% rezervu stojísk pre krátkodobé parkovanie návštev verejne prístupných.

Výpočet nárokov parkovacích a odstavných plôch uvažujeme pre variant s vyššími kapacitami bývania a OV:

**nové byty v skladbe: var. 720 bytov**, 648 bytov do 60m<sup>2</sup>, 72 bytov do 90 m<sup>2</sup>;

**variant 1: 700 bytov** v rovnakom pomere 90 : 10%

kapacity OV celková plocha 40 000 m<sup>2</sup> z toho úžitková plocha diferencovaná:

OV administratíva – 25 000 m<sup>2</sup>, čistá plocha 16 250 m<sup>2</sup>

OV obchody – 5 000 m<sup>2</sup>, čistá plocha úžitková 2 000 m<sup>2</sup>

OV pre služby – 3 000 m<sup>2</sup>, čistá plocha úžitková 1 500 m<sup>2</sup>

OV MŠ – 2 000 m<sup>2</sup>, čistá plocha úžitková 500 m<sup>2</sup>

OV pre kultúru 5 000 m<sup>2</sup>, čistá plocha úžitková 3 000 m<sup>2</sup>

$$N = 1,1.O_o + 1,1.P_o . kmp . kd$$

$$= 1,1*(648*1+72*1,5) + 1,1*(542+233)*0,8*0,95$$

$$= 756*1,1+775*1,1*0,8*0,95 = 1480 \text{ odtavných a parkovacích miest}$$

**celkom,**

**z toho**

**dlhodobých miest: 832 stojísk OA a 648 miest pre OV,**

**pri vymeniteľnosti 4voz/P/deň = 194 stojísk OA krátkodobu, á 2 hodiny**

**pre OV zamestnanci v administr., obchode a službách: 1333/7 = 190 stoj. OA/deň**

**Celková potreba:**

**- odstavných stojísk pre byty a zamestnancov: 832 OA + 190 OA**

**- parkovacích stojísk pre návštevy OV: 194 OA**

Regulatív v UAŠ-BCT, AUREX, s.r.o.2008 uvádza tiež bilanciu maximálneho zaťaženia územia a príslušných miestnych komunikácií takto:

- Pre funkcie bývania je typický odjazd vozidiel v rannom období v dobe 6-9 so špičkovým hodinovým zaťažením cca 35% kapacity miest. Obdobne je výrazná aj návratová špička v dobe 15-18 h s intenzitou cca 30 % miest dlhodobých státí/h;

- Pre funkcie obchodov a služieb zamestnanci vstupujú do územia v dobe 6- 9 a odchádzajú v dobe 17-20 h a návštevníci s krátkodobým státím cca do 1-2h majú špičkové obdobie v dobe 15-18 h s výkonom cca 70 % kapacity /h s obratom cca 4 voz /24h;

- Celkovo sa uvažuje s navýšením dopravy od novej zóny vo všetkých smeroch na prízjazde 510 voz/h a na odjazde 460 voz/h;

- V nočnom období 22-06 je objem dopravnej obsluhy minimálny, objekt je mimo prevádzky a dopravná obsluha bytov je zanedbateľná. Celkovo dosahuje hodnôt cca 3 % celodenného dopravného výkonu;

Návrh maximálneho rozvoja zóny BCT (1. variant), neprekročí limity, stanovené UAŠ:

35% vozidiel vychádzajúcich vozidiel bývajúcich

$$= (785+176)*0,35/3 = 112 \text{ voz/šp.hod ráno,}$$

30% vozidiel prichádzajúcich za službami

$$= 258*0,3/3 = 26 \text{ voz/šp.hod ráno;}$$

### **2.5.3.e Návrh dopravného riešenia zóny Cvernovka**

Hlavným distribučným uzlom zóny je **križovatka: Košická – Svätoplukova –Mlynské nivy**

**- Prievozská**, doplnkové uzly prístupu budú: Svätoplukova/Páričkova a

Košická/Dulovonám./Páričkova.

Cez hlavnú križovatku sa predpokladá previesť cca 70 % nárastu dopravy do všetkých smerov na ZAKOS-e. Takéto pritaženie predstavuje podľa UAŠ-BCT pre obe trasy (Košická

a Svätoplukova) cca 250 vozidiel príjazdu a 215 voz/h odjazdu zo zóny.

Pretože príjazd do zóny samostatným pruhom pre odbočenie vpravo do Košickej a následne aj do Svätoplukovej má v súčasnosti dostatočnú rezervu viac ako 300 voz/h, prioritou stavebných úprav bola orientovaná na zvýšenie kapacity odjazdu z oblasti.

Pre zvýšenie komfortu a orientácie v hlavnom dopravnom uzle sa navrhuje posilnenie pravých/ľavých odbočení samostatným jazdným pruhom na vstupoch do križovatky: Košická – Svätoplukova v súčasnosti je len pre MHD-A, Košická – Prievozská, Svätoplukova – Mlynské Nivy, Svätoplukova – Košická.

Odbočenie vpravo v maximálnej kapacite je súčasťou nového riešenia všetkých prilahlých oblastí – nerušený pohyb v pravotočivom systéme pohybu totiž umožňuje plynule využívať všetky voľné medzery v dopravnom prúde. V križovatke Svätoplukova – Mlynské nivy je tento pohyb odbočenia vpravo mimoriadne dôležitý, pretože zabezpečuje dostatočné kapacity pre pohyb trolejbusov MHD, ktorá v súčasnosti je blokovaná vozidlami odbočujúcimi vľavo.

**MK Košickú ulicu** sa vzhľadom na vysoký podiel obytnej funkcie navrhuje **preradiť do funkcie bulvára** spoločenských funkcií (v parteri) na **B3-MZ 22,0/40** so 4 j.p. á 3,25m a stredným deliacim pásom 6,00m s možnosťou jeho rozšírenia 2x0,50m. Po zrušení súčasného pozdĺžneho parkovania dosiahne dvojnásobnú kapacitu v porovnaní so súčasným stavom. Usporiadanie stredného deliaceho pásu na Košickej sa navrhuje z dôvodov pripojenia zóny BCT zmeniť takto:

- križovatka na Dulovom námestí: U-turn - krátka vratná slučka, stredom prebehnú cyklisti a chodci, všetky odbočenia okolo U-turnu dĺžky 2x30m;
- križovatka Mlynské nivy/Svätoplukova: ako v súčasnosti, ľavé odbočenia 3,25 m na úkor zúženia deliaceho pásu;
- nová križovatka v strede Košickej: veľký U-turn 2x90m, dva nové priechody pre chodcov, vyústenie novej obslužnej MK – spojnice Svätoplukova-Košická;
- nová prípojná križovatka (len pravé odbočenia) na južnom okraji, blok juh, pripojenie vnútroblokových podzemných parkovísk, prekrytých zeleňou;
- obojstranné chodníky šírky 3,00 m s vysokou/stromovou zeleňou;

**MK Svätoplukovu** sa v návrhu **C1-MO17,50/40** ponecháva v súčasnom stave:

- úsek Košická-Páričkova je 4-pruh po 3,25m/pruh, smerovo rozdelený zeleným pásom;
- vzhľadom na krátkosť úseku do 250 m, 2 pruhy priebežné, 2 pruhy odbočovacie s nikami pre MHD-A, MHD-T;
- stredný deliaci pás šírky 3,00 m zúžiť na 2,50 m v prospech homogenizovania jazdných pruhov;
- úsek Páričkova-500 bytov 2-pruh á 3,25 m/pruh, zastávky MHD-T na jazdných pruhoch, vystriedané;
- pozdĺžne parkovanie vozidiel sa navrhuje zrušiť v prospech kapacity MK;
- chodníky obojstranné, šírky 2,50 m, ponechať stromoradia;

**MK Páričkovu** sa navrhuje **preznačiť** v pôvodnej kategórii **C2-MOU 14/30** takto:

- 2 viacúčelové pruhy á 3,50 m pre AD a cyklistov, v strede MK;
- 2 pruhy šírky 2,00 m pre obojstranné pozdĺžne parkovanie, oddelené bezpečnostným prúžkom 2x0,50m, pohotovostné P pre návštevníkov OV;
- v miestach súčasných zálivov na strane MK Niťovej ponechať kolmé parkovanie pre zónu 500 bytov;
- pri chodníkoch 2x odvodňovacie a odstupové prúžky spolu 2x1,00m;

- chodník šírky 3,50 – 4,00 m prilahlý zóne BCT doplniť stromoradiím;

**Nové vnútroblokové MK** sa navrhujú jednak z dôvodov kompozičného členenia zóny BCT na 2 bloky: 1-blok sever a 2-blok juh, ale aj z dôvodov prístupu do podzemných garáží a polozapustených parkovísk pre návštevníkov OV takto:

#### 1. variant:

**kompozičná priečna** prístupová MK **C3-MOU 8/30** so zalomenou trasou od Svätoplukovej s vyústením na Košickú, do U-turnu, všetky odbočenia, 2 chodníky šírky á 2,5 m;

1. pozdĺžna do garáží, polozapustená, otvorená, 3x výrazne zalomená z dôvodov zamedzenia nežiadúcim prejazdom, kat. **MOU5,5/20**, obojsmerná, prvky upokojenia, možné vyústenia na všetky 3 obalové ulice, v križovatke s Košickou len pravé pri/odpojenia;
2. pozdĺžna, krátka do garáží po kompozičnú os, 2x mierne zalomená, polozapustená, **MOU5,5/20**, tiež obojsmerná, s prvkami upokojenia;

#### 2. variant:

**kompozičná priečna** prístupová MK **C3-MOU 8/30** s priamou trasou, kolmo od Svätoplukovej s vyústením na Košickú v strede zóny, do U-turnu, všetky odbočenia, 2 chodníky šírky á 2,5 m;

1. pozdĺžna, priama od Párickovej po Košickú, polozapustená, otvorená, kat. **MOU5,5/20**, obojsmerná, prvky upokojenia, možné vyústenia na všetky 3 obalové ulice, v križovatke s Košickou len pravé pri/odpojenia;
2. pozdĺžna do garáží, len po kompozičnú os, 2x protismerne zalomená, polozapustená, **MOU5,5/20**, tiež obojsmerná, s prvkami upokojenia;

**Dopravná prístupnosť** riešeného územia zóny Cvernovka sa navrhuje posilniť najmä z **MK Košickej**, a to 3 plnohodnotnými vstupmi cez križovatky:

- Mlynské nivy/Košická, cca 50% vjazdov/výjazdov nepriamo po Svätoplukovej,
- Košická/Dulovo námestie – U-turn priamo, ale vzhľadom na plynulosť dopravy na bulvári cca 15% vjazdov/výjazdov, a
- Košická/kompozičná os C3 cez veľký U-turn priamo, zvyšok 35% jász;

**Kapacity po stavebných úpravách križovatiek** podľa UAŠ-BCT:

Vytvorením nového samostatného pruhu pre priamy smer na vjazde z Košickej k mostu APOLLO sa vytvoria dva nerušené pruhy pre smer priamo k mostu a na Prístavnú. Popritom sa osamostatní pruh pre odbočenie vpravo s maximálnu kapacitou 300 voz/h.

**Celková kapacita križovatky Košická – Svätoplukova – Mlynské nivy** sa novými stavebnými úpravami zvýši na príjazde o 280 voz /h a na odjazde o 270 voz /h.

#### **Križovatka Párickova – Svätoplukova**

zabezpečuje distribúciu dopravy od Záhradníckej a Košickej ul. V novom riešení je Párickova od 500 bytov dopravne upokojená s viacúčelovými pruhmi a predĺžením peších ťahov po Dulovo námestie s minimálnym objemom dopravy.

**Križovatka Svätoplukova – Košická** bude rozhodujúcim distribučným bodom v smere pohybu od Miletičovej ul. Predpokladáme v nej riadenie dopravy cestnou svetelnou signalizáciou s primeranou stavebnou úpravou.

**Trasa Košickej ul.** po zrušení súčasného parkovania dosiahne dvojnásobnú kapacitu v porovnaní so súčasným stavom. V strednom deliacom páse sa vytvoria v dvoch miestach

nové prejazdy s možnosťou otáčania vozidiel do oboch smerov.

Pounámka: navrhujú sa 2 U-turny, ktoré pri zelenej rýchlosti v40 umožnia pripájanie a odbočovanie po peáži aj vľavo, s priepletmi, bez rušenia hlavných tokov.

### 2.5.3.f Návrh parkovania a odstavovania vozidiel

Nárastom individuálnej automobilovej dopravy stúpajú i nároky na odstavné a parkovacie plochy, ktoré musí mesto regulovať novými urbanizačnými zásahmi. Návrhom zóny sa vylučuje parkovanie z komunikácie hlavnej komunikačnej siete, preto sa parkovanie navrhuje sústrediť do vnútroblokov v garážach, ale aj pozdĺžne na Páričkovu ulicu, pre potreby zóny 500 bytov, ako aj pre návštevy OV novej zóny.

Novo budované objekty a zariadenia sú realizované s vytváraním odstavných a parkovacích miest na vlastných pozemkoch a to vo viacerých podlažiach. Plochy pre statickú dopravu vnútri funkčných blokov neumožňujú voľné parkovanie vozidiel.

Návrh statickej dopravy v riešenom území zóny je zamerané na umiestnenie plôch parkovísk takto:

1.do polozapusteného podlažia (cca – 1,20 m) s priamym osvetlením parkovísk a prístupových komunikácií najúspornejších rozmerov, prekrytie parkovou zeleňou,

2.do podzemných garáží s cieľom minimalizovania ich priestorových nárokov. V spodných podlažiach je navrhnuté parkovanie pre rezidentov, vo vyšších parkovanie pre administratívu, v 1.NP a v 1.PP navrhujeme parking pre návštevníkov a zamestnancov OV. Nároky na odstavné a parkovacie plochy vychádzajú z navrhovanej intenzity využitia týchto priestorov.

Vjazdy do podzemných garáží blokov 1-sever a 2-juh sa navrhuje z vnútroblokových MK, prístupné/prepojené samostatnými vjazdmi z Páričkovej ulice aj Košickej ulice. Vjazdy do územia a garáží zo Svätoplukovej ulice a výjazd na Košickú ulicu v priestore Dulovho námestia sa navrhuje iba s pravým odbočením.

Rozsah odstavných a parkovacích miest vzhľadom na navrhovaný rozsah výstavby v riešenom území je uvedený v tabuľke P - návrh.

## 2. Variant – kombinácia väčších kapacít v zóne BCT

Tab. P-návrh

1- blok Sever	počet	zákl.jedn.	Zákl-počet	upravené OA	P-OV/4
2- blok Juh				dlhodobé	krátkodobé
<b>byty celkom/rezerva</b>	<b>720</b>				
byty do 60 m2	648	1	648	<b>756</b>	
byty do 90 m2	72	1,5	108		
<b>plocha OV celkom m2</b>	<b>40000</b>				<b>194</b>
OV úžitková plocha ADMIN	16250	30m2	542	0	<b>542</b>
OV úžitková plocha OBCH	2000	30m2	66,67	0	<b>67</b>
OV úžitková plocha SLUŽ	1500	30m2	50	0	<b>50</b>
OV úžitková plocha MŠ	500	30m2	16,67	0	<b>17</b>
OV úžitková plocha KULT	3000	30m2	100	0	<b>100</b>
OV zamestnanci m2/30	1333	7	190	<b>190</b>	0
<b>Odstavné a parkovacie státia celkom</b>				<b>946</b>	<b>775</b>

V zóne BCT sa navrhuje najviac celkom  $832 + 190 + 194 = 1226$  stání pre OA, čo je menej ako limit 2260 OA podľa UaŠ - BCT'2008.

### 2.5.3.g *Obsluha zóny MHD/RHD*

Už v súčasnosti poskytuje sieť Mestskej hromadnej dopravy Bratislavy nadštandardnú kvalitu aj pešiu dostupnosť do 300 m k optimálne rozmiestneným zastávkam MHD-A a MHD-T, pričom aj väzba na nosný systém MHD-E je pešo dostupný na 500 m chôdze (Tvarožek/ Ružinovská). Dá sa predpokladať, že aj vo výhlade budú po obvode zóny vedené súčasné trasy aj zastávky MHD:

- MHD-A50** Petržalka/Aupark–Nové Mesto/OD-Slimák,  
zastávky: Košická/Novohradská, Dulovo nám. obojstranne,
- MHD-A68** Petržalka/Holíčska–Nové Mesto/Trnavské mýto,  
zastávky: Košická/Prievozská, Dulovo nám. obojstranné,
- MHD-T205** Staré mesto/Rajská–Trnávka,  
zastávky: Svätoplukova SOU/Párickova,
- MHD-T207** Ružinov/Ružová dolina – Vojenská nemocnica,  
zastávky: Svätoplukova obojsmesne, Košická jednosmerne/AS Nivy.

Poznámka: Zámer rozvoja električkových tratí aj v osi Košickej MK bude impulzom ekologizácie dopravného procesu s možnosťou obmedzenia nežiadúcej tranzitnej, najmä nákladnej cestnej dopravy, ale aj redukovania obsluhy MHD-A;

### **Autobusová stanica Bratislava – Nivy**

je centrálny dopravný uzol regionálneho a celoštátneho významu. Výjazd a vjazd autobusov je navrhnuté nechať v pôvodnej polohe t.j. na Svätoplukovu ulicu. Poloha autobusovej stanice v kontakte so zónou Cvernovka vytvára predpoklad pre sústredenie viacerých liniek MHD t.j. vytvára dopravný uzol MHD. Prostredníctvom liniek MHD je zabezpečené prepojenie vyššie uvedených hlavných dopravných cieľov.

S výstavbou zóny nad pôdorysom autobusovej stanice a nových funkcií sa zmení aj obsluha MHD, kde hlavným distribučným bodom zostane trasa Mlynské nivy so strategickou zastávkou v súčasnej polohe, (podľa UAŠ-BCT'2008) s mimoúrovňovým vedením peších cez trasu Párickova – Svätoplukova – Mlynské nivy, kde je navrhnutá nová kapacitná otočka liniek MHD-T a MHD-A.

Rádus pešej dostupnosti 300 m pokryje cca 95% plochy zóny, čo je maximálny komfort obsluhy hromadnou dopravou MHD, preto možno regulovať zaťaženie zóny AD, najmä pre obsluhu zariadení OV. Priemerná pešia dostupnosť AS - Bratislava Mlynské Nivy z ťažiska zóny BCT je 400 m, čím je zabezpečený komfort dostupnosti regionálnych aj nadregionálnych dopravných systémov hromadnej dopravy Bratislavy.

### 2.5.3.h *Návrh Cyklistickej a pešej infraštruktúry*

Riešeným územím **prechádza hlavná mestská cyklotrasa**, ktorá spája Petržalku s medzinárodnými cyklotrasami na oboch brehoch Dunaja, do centra, po ulici **Košická obojstranne** v HDP samostatnými cyklopruhmi pokračuje cez MK Miletičovu do Ružinovskej radiály, ale aj odklonom na Dullovom námestí do priestoru Trenčianskej ulice a ďalej do Ružovej doliny.

Druhý cyklistický ťah medzi CMZ a Ružinovom sa navrhuje viesť od Dunajskej cez **Párickovu na Dullovo námestie/Trenčiansku**. Na území zóny BCT sa navrhuje tento ťah viesť po MK Párickovej, ako viacúčelové pruhy IAD+CYK šírky 2x3,50 m a chránenými priechodmi spolu s chodcami cez Svätoplukovu a Košickú ulicu.

Podľa UAŠ-BCT'2008 sa v rámci rozvoja pešej dopravy mesta uvažuje využiť **Párickovu ulicu pre pešiu dopravu** a s preložením priechodu pre peších do centra mesta do trasy Párickovej ulice. Vznikne tak významný peší ťah spájajúci centrum mesta, autobusovú stanicu s Dulovým námestím a ďalej trhoviskom na Miletičovej ulici. Takéto riešenie pešieho ťahu, spolu s cyklistami si vyžiada, obmedziť statickú dopravu, zvýšiť atraktivitu prostredia parteru a doplniť polyfunkčný charakter s väčšinovým zastúpením občianskej vybavenosti na



tejto ulici. Tento zámer je vyvolaný vysokým zaťažením križovatky Karadžičovej ulice s ulicou Mlynské nivy. Peší priechod bol navrhnutý realizovať ako mimoúrovňový? Ďalšie mimoúrovňové prepojenia sú navrhnuté v križovaní Továrenskej ulice a Dostojevského radu, v rámci križovatky Košická a Mlynské nivy.

Všetky tri obvodové MK Košická, Svätoplukova a Páričkova majú už v súčasnosti **obojstranné chodníky** primeraných širok 2,50 – 4,00 m, čo je dostatočný územný potenciál pre lokálne pešie vzťahy zóny. Obalové MK zabezpečujú pešie vzťahy do smerov: Záhradnícka, Miletičova, Trenčianska, Prievozská, Mlynské nivy/AS, Karadžičova.

**Vnútrobloková kompozičná MK** má navrhnuté obojstranné chodníky, ktorými sa skracuje pešia dostupnosť zastávok na Svätoplukovej a Košickej o cca 75 m.

**Peší pohyb vo vnútri riešeného územia**, medzi jestvujúcimi a novými objektami bývania a OV sa navrhuje štruktúrou peších cestičiek v rámci sadových úprav prekrytých garáží a voľných oddychových plôch zelene a ihrísk malých foriem;

## 2.5.4. Riešenie verejnej technickej vybavenosti

### 2.5.4.a Zásobovanie vodou

Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza v širšom centre mesta v MČ Ružinov. Hranice riešeného územia tvoria ulice Košická, Páričkova a Svätoplukova. Z hľadiska zásobovania vodou je územie súčasťou jednotného systému bratislavského vodovodu. Z hľadiska výškového zónovania patrí do I.tlakového pásma.

Košickou ul. prechádza nadradené potrubie verejného vodovodu DN 600 mm a súbežne s ním aj zásobné potrubie DN 150 mm. V Svätoplukovej a Páričkovej ul. sa nachádzajú staršie a menej kapacitné potrubia DN 100 resp. 80 mm. Na južnom okraji riešeného bloku došlo k viacerým úpravám vodovodných trás v rámci prestavby križovatky Mlynské Nivy – Košická – Prievozská, ktoré však nemajú bezprostredný dopad na potenciálnu zástavbu v riešenom území. Po obvode križovatky je vybudovaný kolektor, v ktorom sú uložené potrubia prepájajúce vodovody vchádzajúce resp. vychádzajúce z križovatky.

### Návrh riešenia

Z hľadiska urbanistického návrhu ide o celkovú prestavbu existujúceho uceleného bloku zástavby. Funkčnou náplňou uvažovanej zástavby je bývanie, administratíva, obchod a služby. Výpočet potreby vody je prevedený podľa Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 zo 14.11.2006.

Potreba vody

bývanie

$$1\,750\text{ ob.} \quad \times \quad 135\text{ l/ob.d} \quad = \quad 236\,250\text{ l/d}$$

Adm.,obch.,služ.

$$1\,180\text{ zam.} \quad \times \quad 60\text{ l/zam.d} \quad = \quad 70\,800\text{ l/d}$$

$$Q_p \quad = \quad 307\,050\text{ l/d} = 3,55\text{ l/s}$$

$$Q_m = Q_p \times k_d = 3,55 \times 1,6 = 5,7 \text{ l/s}$$

$$Q_h = Q_m \times k_h = 5,7 \times 1,8 = 10,3 \text{ l/s}$$

Koncepcia návrhu zásobovania vodou je založená na posilnení existujúcej zásobnej siete v tomto území vodovodmi DN 150 – 200 mm. V Svätoplukovej ul. navrhujeme rekonštrukciu existujúceho vodovodu DN 100 na DN 200 s jeho umiestnením v kolektore. Na tento vodovod nadväzuje rekonštrukcia úseku existujúceho potrubia DN 80 resp. 100 na 150 mm od Svätoplukovej po Dulovom nám., ktoré prepojí nedávno vybudované vodovody v Páričkovej ul. resp. Dulovom nám. Ďalšie zásobné potrubie DN 150 mm je navrhované v komunikácii prechádzajúcej vnútroblokom, zokruhované na vodovody v Svätoplukovej a Páričkovej ul.

Zabezpečenie nárokov na požiaru vodu bude riešené individuálne pre jednotlivé objekty a bude náplňou ich projektovej dokumentácie. Vzhľadom na navrhované stavebné objemy bude potrebné uvažovať s požiarovými nádržami, samostatnými požiarovými systémami a pod. Individuálne budú zabezpečené tiež nároky pri výškových stavbách nad úrovňou I. tlakového pásma.

#### **2.5.4.b Odkanalizovanie**

Súčasný stav

Riešené územie sa celé nachádza v povodí zberača A verejnej kanalizácie na ľavom brehu Dunaja. Odpadové vody sa prostredníctvom kmeňových zberačov transportujú východným smerom na čistenie spolu s odpadovými vodami ostatnej časti mesta na ľavom brehu Dunaja na ÚČOV vo Vrakuni.

Trasa zberača A s DN 2 x 2630/2430 mm, vedie priestorom križovatky ulíc Košická - Mlynské nivy - Prievozská v dotyku s južným okrajom riešeného bloku.

Po obvode riešeného bloku vedú trasy prítokov zberača A :

- zberača A XV s DN 900/1350 – 1000/1500 mm v Košickej ul.
- zberača A XVI-4 s DN 600/900 – 1200 mm v Svätoplukovej ul.

Na severnom okraji bloku v Páričkovej ul. sa nachádzajú dve stoky verejnej kanalizácie s DN 300/450 mm. Jedna z nich smeruje od úrovne Niťovej ul. na západ a zaústňuje do zberača A XVI-4 v Svätoplukovej ul. Druhá stoka smeruje od úrovne Niťovej ul. na východ a po prechode okrajom Dulovho nám. ústi do zberača A XV v Košickej ul.

V areáli riešeného bloku je vybudovaná rozsiahla sieť vnútornej kanalizácie, ktorá slúži na odkanalizovanie existujúcej zástavby. Sieť bola delenej sústavy vzhľadom na to, že v areáli boli aj výrobné prevádzky BCT, aj objekty administratívy a občianskej vybavenosti. Technologické vody boli čistené vo vlastnej ČOV.

Vnútroareálová kanalizácia je pripojená na vyššie uvedené trasy verejnej kanalizácie po obvode bloku štyrmi prípojkami do Svätoplukovej ul., tromi prípojkami do Páričkovej ul. a Dulovho nám. a ďalšími do Košickej ul. Tieto prípojky majú dimenziu DN 300 resp. 400 mm a mali by byť využiteľné pre potreby odkanalizovania celého bloku po jeho prestavbe. Technický stav vnútroareálovej kanalizácie a kanalizačných prípojok bude potrebné preveriť v rámci spracovávaní podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

## Návrh riešenia

V rámci transformácie bloku dôjde k zrušeniu vnútroareálovej kanalizácie a jej náhrade novou, ktorá bude spĺňať nároky na odvodnenie novej zástavby. Pre určenie spôsobu odkanalizovania bloku budú rozhodujúce podmienky, ktoré stanoví prevádzkovateľ verejnej kanalizácie ohľadom pripojenia sa na verejnú kanalizáciu po obvode bloku. V zásade sú možné dve alternatívy : odvodnenie bloku kanalizáciou jednotnej sústavy (bez akumulácie vôd)

odvodnenie bloku kanalizáciou delenej sústavy s akumuláciou dažďových vôd v retenčných nádržiach, zakomponovaných do suterénov objektov. Táto alternatíva príde do úvahy v prípade limitovaných množstiev vôd na odvádzanie do verejnej kanalizácie.

Výber alternatívy a návrh konkrétneho riešenia odkanalizovania jednotlivých objektov budú predmetom spracovania podrobnejšieho stupňa projektovej dokumentácie.

Pripojenie sa zástavby na verejnú kanalizáciu po obvode bloku bude možné prostredníctvom existujúcich kanalizačných prípojok DN 300 a DN 400 mm, ktorých je väčšie množstvo, a ktoré sú výhodne smerované do všetkých okolitých ulíc. Predpokladom pre využitie existujúcich kanalizačných prípojok bude zmonitorovanie ich technického stavu a stanovisko prevádzkovateľa verejnej kanalizácie. Alternatívou je návrh nových prípojok vo väzbe na riešenie konkrétnych objektov v rámci bloku a ich vnútorných inštalácií. V rámci riešenia vnútorných kanalizácií bude potrebné navrhnuť potrebné zariadenia na nich, ako sú odlučovače ropných látok, lapače tukov pri stravovacích zariadeniach, prečerpávacie stanice vôd zo suterénov a pod.

Vytvorenie nových vstupov (vjazdov) do vnútrobloku z okolitých ulíc a návrh vnútorných komunikácií umožňujú okrem doterajších obvodočných prípojok aj výhodné odvodnenie bloku z jeho vnútra. Na to sú ideovo navrhnuté stoky s DN 300 – 400 mm vo vnútorných komunikáciách, smerované do Svätoplukovej a Páričkovej ul. Tento návrh je však podmienený tým, aby pod trasami uvedených komunikácií neboli zasunuté konštrukcie podzemných garáží. V prípade podgarážovania a malej výšky krytia zeminou nad stropami garáží bude možné iba riešenie plytkých líniových odvodňovacích žľabov na odvodnenie povrchu komunikácií a spevnených plôch.

Vnútorná kanalizácia bloku bude pripojená na existujúcu verejnú kanalizáciu po jeho obvode : zberač A XV s DN 900/1350 – 1000/1500 mm v Košickej ul.

dve stoky v Páričkovej ul. DN 300/450 mm so smerovaním do Svätoplukovej ul., resp. na Dulovo nám. , Košickú ul.

zberač A XVI-4 s DN 600/900 – 700/1050 – 1200 mm vo Svätoplukovej ul.

U kanalizácie na Košickej a Páričkovej ul. sa predpokladá, že by mala vyhovovať aj v budúcnosti. Zástavba na opačnej strane týchto ulíc je už stabilizovaná. K technickej životnosti stôk je kompetentný sa vyjadriť prevádzkovateľ verejnej kanalizácie.

Na zberač A XVI- 4 vo Svätoplukovej ul. budú kladené vyššie nároky vzhľadom na to, že má obslúžiť aj novú zástavbu z opačnej strany ulice, ktorá prejde významnou transformáciou (nová a.s., Twin City, nový areál MS SR). Vo Svätoplukovej ul. sa zvýši úroveň uloženia IS výstavbou navrhovaného kolektora s dlhodobou životnosťou. Tento trend sa premieta do návrhu obnovy zberača a A XVI-4 vo Svätoplukovej ul. formou jeho rekonštrukcie in situ, s aplikáciou výstelky jeho vnútorného povrchu, čím sa predĺži aj jeho životnosť.

S takouto rekonštrukciou sa uvažuje aj v ÚPP predmetnej susednej zóny. Tým sa však nevylučuje aj možnosť náhrady tohto zberača novým, ak sa to preukáže za potrebné z kapacitného či technického dôvodu.

Aproximatívne množstvá odpadových vôd :

a) splaškové vody

priemerný denný prietok splaškových vôd  $Q_{24} = 3,55 \text{ l/s}$  určená výpočtom potreby pitnej vody)

najväčší prietok splaškových vôd  $Q_{h, \max} = Q_{24} \times k_{h, \max} = 3,55 \times 3,0 = 10,6 \text{ l/s}$

b) dažďové vody

$Q_d = 0,6 \times 4,52 \text{ ha} \times 142 \text{ l/s/ha} = 385,1 \text{ l/s}$

### **2.5.4.c Zásobovanie elektrickou energiou**

Súčasný stav

Riešené územie je vymedzené ulicami Svätoplukova, Košická a Páričková ulica. V súčasnosti na úrovni 22 kV rozvodnej siete prechádzajú územím dve trasy kábelových 22 kV vedení č.275 a č.427, z ktorých je kábelovými slučkami zásobovaná elektrickou energiou existujúca transformačná stanica TS č.239, situovaná vo vnútrobloku areálu bývalého Závodu MDŽ.

Súbežne s Košickou ulicou prechádza na východnej strane riešeného územia 22 kV kábelové vedenie č.427. V kontakte s lokalitou sa na rohu Páričkovej a Svätoplukovej ulici nachádza elekterická stanica č.506. V predmetnom území sa v súčasnosti zariadenia nadradenej prenosovej ani distribučnej sústavy nenachádzajú.

#### **Návrh riešenia**

Bilancie navrhovanej zástavby

Podľa predložených podkladov sa v lokalite uvažuje s výstavbou bytových jednotiek v objektoch bývania, občianskej vybavenosti rôzneho typu a podzemných parkovacích garáží. Pre bytové jednotky sa uvažuje so stupňom elektrifikácie „A“, príprava TUV a vykurovanie je iným médiom ako elektrickou energiou. Hrubé výkonové nároky boli spracované podľa urbanistického riešenia územia rozdeleného na časti sever a juh.

Do 700 b.j. v objektoch pre bývanie

Do 39 500m<sup>2</sup> vybavenosti – obchod, služby, administratíva

1.500 parkovacích miest v podzemných garážach

Celkové výkonové nároky

$P_{\text{inšt}} = 10\,945 \text{ kW}$

$P_{\text{celk}} = 3\,187 \text{ kW}$

Prepočítaný výkon na úrovni trafojednotky  $N_t = 4\,194 \text{ kVA}$

Pre pokrytie uvedených výkonových nárokov navrhujeme realizáciu nových transformačných

staníc TS1–TS4 s trafojednotkami po 1x 1000 kVA. Zabezpečenia preukázaných výkonových nárokov pre riešené územie vzhľadom k nedostatku výkonovej kapacity v jestvujúcej sieti VN bude riešené vyvedením nového kábelového napájača 22kV z jestvujúcej RZ 22kV Čulenova. Urbanistická štúdia celú trasu navrhovaného napájača 22kV z TR Čulenova nerieši, bude riešená samostatnou dokumentáciou.

#### Úprava jestvujúcej VN siete

Objekty novej výstavby sú v kolízii s jestvujúcou transformačnou stanicou VN/NN vrátane jej kábelového pripojenia na rozvodnú sieť 22 kV, a preto ju navrhujeme na zrušenie. Ponechané objekty v záujmovom území budú zásobované elektrickou energiou prostredníctvom novonavrhovanej kábelovej VN a NN rozvodnej siete.

#### Transformačné stanice

Nové transformačné stanice VN/NN TS1 – TS4 budú umiestnené v predpokladaných ťažiskách odberu a zrealizované ako vstavané do objektov vybavenosti resp. podzemných parkovacích garáží. Nie je vylúčená ani realizácia niektorej z nich ako samostatne stojaca.

Predpokladané osadenie trafojednotkami :

TS1 1x 1000 kVA  
TS2 1x 1000 kVA  
TS3 1x 1000 kVA  
TS4 1x 1000 kVA

Pri definitívnej lokalizácii elektrických staníc v následných stupňoch projektovej dokumentácie budú prevádzkovateľom siete stanovené podmienky pre ich umiestnenie a realizáciu.

#### VN sieť

Časť novej trasy kábelového vedenia VN č.275 z jestvujúcej TS 506 je navrhnutá na vtiahnutie do budúceho kolektora pre inžinierske siete situovaného pozdĺž západnej strany Svätoplukovej ul. Nové elektrické stanice navrhujeme pripojiť prostredníctvom kábelových slučiek na nový 22 kV napájač a jestvujúcu upravenú kábelovú sieť VN -22 kV - linka č.275 a č.427. Nový napájač v spracovanom návrhu vstupuje do územia v južnej časti lokality cez kolektorovú sieť v navrhovanej stanici TS č.2, kde sú zaústené aj vedenia č.275 a č.427. Napájač vyvedený z RZ 22 kV Čulenova bude v maximálnej možnej miere vedený v jestvujúcich a navrhovaných kolektoroch využiteľných pre záujmové územie.

#### NN rozvody, VO

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

#### Ochranné pásma

Podľa Zákona o energetike č.656/2004

- Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je

a/ 1m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky. b/ 3m pri napätí nad 110 kV.

#### Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia

a/ s napätím 110kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej

vzdialenosti 30m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

b/ s napätím do 110kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

c/ s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplatením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

#### **2.5.4.d Zásobovanie plynom**

##### **Súčasný stav**

Riešené územie sa nachádza v oblasti zásobovanej nízkotlakou plynovodnou sieťou. V trase Svätoplukova ulica je situovaný aj NTL DN 800, ktorého časť bola uložená do kolektora s redukovaným profilom DN 500. V okolitých uliciach sú vybudované NTL plynovody menších profilov. Táto plynovodná sieť je neperspektívna. V Košickej ul. bol preto vybudovaný kapacitnejší STL plynovod DN 300 o tlaku PN 0,3 MPa a vetva DN 200 v Párickovej ul. s napojením objektov zóny Cvernovka na Karadžičovej ul. Zdrojom plynu pre túto oblasť je ORS SPP o výkone 46 200 m<sup>3</sup>/hod, situovaná v areáli SPP, ktorá reguluje tlak plynu na STL úrovni z výstupom 300 kPa a NTL úrovni z výstupom 90 kPa. Do riešeného bloku je vybudovaná prípojka plynu DN 80, PN 0,3 MPa, ktorá zásobuje cez areálovú regulačnú stanicu a plynomerňu tri novobudované plynové kotolne.

##### **Návrh riešenia**

ÚPN-Z navrhuje prevažne funkčnú náplň bývanie, administratíva, služby. Možnosti zabezpečenia tepla sú od plnej plynofikácie, až po plné pokrytie zo systému centrálnych zdrojov tepla (SCZT). Potreba plynu v tejto kapitole je vypočítaná pre plné pokrytie potrieb na báze zemného plynu, v kapitole Zásobovanie teplom je uvedená varianta na báze SCZT.

##### **Potreba plynu**

Potreba plynu pre byty je určená podľa Smernice SPP č 15, kde pre územie Bratislavy je stanovená na max. 0,8 m<sup>3</sup>/hod. Potreba plynu pre polyfunkčné priestory je odvodená od výpočtu potreby tepla, t.j. vykurovaných obostavaných objemov, kde pri spaľovaní zemného plynu uvažujeme s 92% účinnosťou kotlov a výhrevnosťou plynu 34,7 MJ/ m<sup>3</sup>.

Bilancia max. a priemernej hodinovej potreby plynu :

funkcia	potreba plynu (m <sup>3</sup> /hod)
bývanie	560
polyfunkčné objekty	320

	Q <sub>pma</sub>		
spolu max. hodinová potreba plynu	x	=	880 m <sup>3</sup> /hod
Pri predpokladanej sú časnosti odberov tepla s koeficientom 0,8 bude prípojná hodnota potreby tepla	Q <sub>p</sub>	=	704 m <sup>3</sup> /hod

Ročná potreba plynu:

Ročná potreba plynu pre byty je stanovená na 2 200 m<sup>3</sup>/rok, pre objekty občianskej vybavenosti je stanovená v zmysle STN 38 3350 pre priemernú teplotu vo vykurovacom období + 4,0°C pri predpokladanom počte 202 vykurovacích dní. Pre objekty obdobne ako pri výpočte potreby plynu uvažujeme s 10 hodinami plnej prevádzky a v ostatnom čase s tlmenou prevádzkou podľa voľby užívateľa.

Priemerná ročná potreba plynu  $V_{t_{roč}} = 1\,940\,000 \text{ m}^3/\text{r}$

Poznámka :

Výpočet potrieb plynu je orientačný a bude upresňovaný pri spracovávaní ďalších stupňov projektovej dokumentácie resp. projektov jednotlivých objektov a bude závisieť od úrovne ich vybavenia (klimatizácia a pod.).

Riešené územie bude napojené z kapacitných STL plynovodov, tj. potrubí DN 300 situovaného v ul. Košická a DN 225 v Páričkovej ulici navrhujeme vybudovať nový STL plynovod DN 225. vo Svätoplukovej ul., ktorý bude uložený v navrhovanom kolektore. Vo vlastnom riešenom území je navrhovaný STL plynovod D 160, situovaný v navrhovanej komunikácii vo vnútrobloku. Zabezpečenie jednotlivých objektov bude stredotlakovými prípojkami príslušných profilov podľa konkrétnej potreby plynu. Na jednotlivých plynovodných prípojkách budú osadené na verejne prístupných miestach regulátory tlaku plynu a plynometry na meranie spotreby plynu.

Ochranné a bezpečnostné pásma

Podľa zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. je ochranné pásmo pri STL plynovodoch sú 4,0 m pre plynovody s menovitou svetlosťou do 200 mm vrátane a bezpečnostné pásmo je 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným vo voľnom priestranstve. Pri plynovodoch v súvislej zástavbe bezpečnostné pásmo určí prevádzkovateľ distribučnej siete.

#### **2.5.4.e Zásobovanie teplom**

Súčasný stav

Riešené územie je zásobované z plynových kotolní, objekt stredného odborného učilišťa (SOU) je zásobovaný zo zdrojov centrálného zásobovania teplom (CZT), ktoré prevádzkuje BT,a.s. prostredníctvom vlastnej OST napojenej horúcovodnou prípojkou zo Svätoplukovej ulice.

#### **Návrh riešenia**

V ÚPN-Z je navrhovaná zástavba s funkčnou náplňou bývanie, administratíva, obchod a služby. Predmetom riešenia je zabezpečenie tepla pre vykurovanie objektov, ohrev TÚV príp. potreby klimatizácie navrhovanej zástavby.

Potreba tepla

Nároky na požadované množstvo tepla pre zástavbu pri bytových objektoch je vypočítané podľa už vybudovaných obdobných objektov, odvodením od potreby plynu zo smernice SPP,a.s. Pre bytovú jednotku uvažujeme s potrebou 12 kW. U nebytových objektoch je potreba tepla spracovaná skráteným spôsobom v zmysle STN EN 12 831, s použitím údajov urbanistického návrhu, t.j. m<sup>3</sup> obostavaných vykurovaných objemov za predpokladu, že tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií budú spĺňať požiadavky STN 73 0540, časť 1 až 4. Priemerný merný súčiniteľ potreby tepla pre vykurované objemy uvažujeme  $k =$

$0,56 \text{ Wm}^{-3}\text{K}^{-1}$ , priemernú vnútornú teplotu vykurovaných priestorov  $20^{\circ}\text{C}$ , s vykurovaním podzemných garáží neuvažujeme.

funkcia	potreba tepla (kW/h)
bývanie	8 400
polyfunkčné objekty	2 760

spolu max. hodinová potreba tepla  $Q_{t\max} = 11\,160 \text{ kW/h}$

Pri predpokladanej súčasnosti odberov tepla s koeficientom 0,8 bude prípojná hodnota potreby tepla

$$Q_{tp} = 8\,930 \text{ kW/h}$$

**Ročná potreba tepla** pre vykurovanie je stanovená v zmysle STN 38 3350 pre priemernú teplotu vo vykurovacom období  $t_{es} = +4,0^{\circ}\text{C}$  pri predpokladanom počte vykurovacích dní 202. Pre objekty uvažujeme s maximálnym odberom tepla v trvaní 10 hodín denne a v ostatnom čase s tlmenou prevádzkou podľa voľby užívateľa.

$$Q_r = 10\,800 \text{ MWh/rok}$$

Výpočet potreby tepla bude postupne upresňovaný pri spracovávaní ďalších stupňov ÚPD.

#### Koncepcia riešenia

Zabezpečenie potreby tepla navrhujeme v tejto časti alternatívne v celom rozsahu z centrálnych zdrojov. Bratislavská teplárenská, a.s., ktorá je prevádzkovateľom horúcovodnej siete v tejto oblasti, musí znova potvrdiť voľné kapacity pre pokrytie max. hodinovej potreby tepla. Potenciálnou možnosťou pre napojenie navrhovanej zástavby je horúcovod prechádzajúci po východnej strane riešeného územia v trase Košická - Dulovo nám. - Párickova - Niťová ul. a v prípade realizácie kolektora aj vhodné podmienky pre trasu novej vetvy vo Svätoplukovej ul.

Skutočný pomer plyn/CZT vyplynie až z rokovaní medzi investorom a prevádzkovateľmi. Navrhované riešenie bude po konkretizácii požiadaviek v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie postupne upresňované až po realizačnú etapu.

#### 2.5.4.f Telekomunikácie

##### Súčasný stav

Riešené územie – blok zástavby ohraničenej ulicami Košická, Svätoplukova a Párickova - predstavuje lokalitu začlenenú z hľadiska telekomunikačnej siete do atrakčného obvodu TKB Žellova ul. V tejto oblasti bola v minulom období vybudovaná telekomunikačná infraštruktúra, ale rezervy ponechané v mts sú nedostatočné na napojenie areálu BCT, kde sa uvažuje s prestavbou celého bloku.

Napojovacím bodom na verejnú telekomunikačnú sieť je z týchto dôvodov TKB Žellova, vzdialená cca 1200 m. Z hľadiska kapacity ATU je v TKB Žellova ul. vybudovaná dostatočná kapacita v digitálnej technológii, ktorá v prípade potreby bude pružne rozšírená.

Z hľadiska jestvujúcich hlavných telekomunikačných trás pre potenciálnu výstavbu je podstatný káblovod vedený z TKB Žellova na Košickú ul. a Mlynské Nivy. Hlavné trasy jestvujúcej mts sú vedené po obvode bloku v ul. Párickova a Svätoplukova.



### Návrh riešenia

Prevažujúci charakter navrhovanej zástavby je bývanie, administratíva, obchod a služby. V súlade s prijatou koncepciou výstavby telekomunikačnej siete je potrebné vybudovať sieť pre uvedené objekty prostredníctvom optickej prístupovej siete s poskytnutím najnovších telekomunikačných služieb pri dosiahnutí min.150 % hustoty telefonizácie bytov.

Posúdenie kapacít:	bývanie	1 000 párov
	adm.,obch.,služ.	200 párov
	spolu	1 200 párov

Pre uvedenú kapacitu je potrebné vybudovať telekomunikačnú prípojku v oboch variantoch o kapacite 1200 párov, resp. 16 optických vlákien.

### Koncepcia riešenia

Vzhľadom k posudzovaným kapacitám pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb navrhujeme riešený blok pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete. Výstavba optickej prístupovej siete spočíva v realizácii miestneho optického kábla (MOK) z TKB, ktorý sa zafukuje do vopred realizovaných HDPE rúr, výstavby uzla telekomunikačných služieb – UTS a následnej realizácie miestnych telekomunikačných rozvodov prostredníctvom metalickej siete do jednotlivých objektov resp. realizácie vnútorných štrukturovaných telekomunikačných rozvodov, ktoré zabezpečuje investor jednotlivých objektov.

Výstavbu optického pripojenia do UTS navrhujeme realizovať výstavbou miestneho optického kábla z TKB Žellova vedeného v jestvujúcom káblovode v Košickej ul. a následne vo voľnom výkope v Párickovej ul. Z UTS je potrebné vybudovať miestnu telekomunikačnú sieť káblami typu TCEPKPFLE 0,4, vedenými v navrhovaných chodníkoch resp. vo voľnom teréne vedľa komunikácií. Pre UTS je potrebné rezervovať samostatnú miestnosť cca 10 m<sup>2</sup>, kde je potrebné ukončiť aj vnútorné telekomunikačné rozvody objektu.

## 2.5.4.g KolektORIZÁCIA

### Súčasný stav

Súčasťou investícií v rámci realizácie Mosta Apollo bola tiež výstavba kolektora v Košickej ul. s vetvami do Pribinovej, Landererovej a Chalupkovej ul. Pokračovaním bolo predĺženie kolektora v Landererovej po Čulenovu, rok 2008. Zároveň bola pripravovaná výstavba kolektora v ul. Mlynské nivy.

### Návrh riešenia

Vo väzbe na návrh riešenia susediaceho bloku (nová autobusová stanica, Twin City) navrhujeme vybudovanie kolektora profilu cca 2,1/2,1 m vo Svätoplukovej ul., v ktorom budú uložené inžinierske siete pre potreby zástavby po oboch stranách ulice. Jeho skutočný rozmer bude známy až po definitívnom určení jeho náplne.

### 2.5.5. Riešenie zelene

Vzhľadom k doterajšiemu využitiu územia pre výrobu, sklady spevnené manipulačné a odstavné plochy je súčasný podiel prvkov zelene minimálny. Ide o náletovú stromovú a ruderalnú zeleň. Zeleň je lokalizovaná najmä pri vstupe do areálu z Párickovej ulice a pomerne významným prvkom je stromová alej pozdĺž Košickej ulice. Najvýznamnejšími prvkami prírodného prostredia v blízkosti riešeného územia sú dvory obytnej zástavby okolitých súborov z obdobia 50. a 60. rokov XX.storočia. Nie je pôvodná zeleň, ale počas niekoľkých desaťročí vytvorila novú obytnú mestskú krajinu, ktorá je v Bratislave známa aj pod názvom sídlisko 500 bytov a Dulovo námestie. Z hľadiska širších vyťahov je to rieka Dunaj a parkovo upravené plochy Medickej záhrady a Ondrejského cintorína. I keď žiadna z nich v riešenom území priamo neleží, priaznivo ovplyvňujú okolité prostredie.

#### Návrh

Základnou myšlienkou návrhu je vytvorenie systému plôch zelene, ktorý v maximálnej miere prispeje k zvýšeniu obytnej kvality prostredia prostredníctvom vzájomne prepojených plôch, pričom využíva rovnako plochy na rastlom teréne ako aj na horizontálnych konštrukciách - podzemný parking. Súčasťou riešenia je podporenie a stabilizácia aleje stromov na Košickej ulici. Súčasťou návrhu je aj návrh novej aleje na časti Svätoplukovej ulici, rovnako tak navrhujeme vytvoriť alej aj na časti Párickovej ulici na strane riešeného územia. Riešená zóna sa takto začlení do systému RÚSES, nadviaže na okolité línie a plochy zelene a stane sa tak plnohodnotnou časťou celého systému zelene mesta.

#### Koeficient zelene

Pre riešené územie sú stanovené podľa Zadania aj ÚPNhl.m.SR minimálne koeficienty zelene: časť sever 0,3 časť juh - 0,10.

Do koeficientu zelene boli započítavané zvlášť plochy zelene na rastlom teréne. Percentuálny podiel plôch zelene na konštrukciách z celkovej výmery riešeného územia je vypočítaný samostatne (viď. tabuľka č. 1) a slúži ako orientačný údaj.

Pri výpočte plôch zelene v prípade výsadiieb stromov na rastlom teréne v spevnených plochách (dlažbách) boli plošné priemety počítané podľa nasledovných hodnôt:

	Vegetačná plocha stromu Započítava sa	
Strom s malou korunou	2m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Strom so strednou korunou	4 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Strom s veľkou korunou	9 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

V návrhu je uvažované len so stromami so strednou a veľkou korunou, ktoré sú vsadené do dlažby. Ide predovšetkým o vstupnú časť a nové námestie navrhnuté východne od budovy Továreň a uličné stromoradia po obvode areálu.

Pri výpočte zastúpenia plôch zelene na konštrukciách bol postup rovnaký, ako v prípade rastlého terénu. Do úvahy neboli brané percentuálne vyjadrenia z plochy zelene odvodené na základe mocnosti vegetačnej vrstvy, pretože uvedené plochy neboli pri výpočte koeficientu súčasťou započítateľných plôch zelene. Tento údaj je len orientačný a vyjadruje mieru zapojenia vegetácie v celkovej kompozícii priestoru. Návrh uvažuje s plochami strešnej zelene, záhrad, mocnosť vegetačnej vrstvy je uvažovaná do 0,6 m, čím sa vytvára predpoklad pre kvalitné sadové úpravy s použitím krovinových vegetačných prvkov v kombinácii so stromami s malou korunou, resp. stredne veľkých stromov.

Plošné údaje o podiele zelene v návrhu riešenia:

	Výmera bilančného územia spolu S + J/ m2 /	Výmera bilančného územia / m2 /	Výmera zelene / m2 /	Koeficient zelene
Variant 1	38 552	Sever - 29 620	9 050	0,31
		Juh - 8 932	1 650	0,18
Variant 2	41 387	Sever - 32 455	9 750	0,3
		Juh - 8 932	1 550	0,17

## 2.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby

Dokumentácia obsahuje návrh priestorového pôsobenia, riešenia - vizualizácie, kde je dokumentované aj bezprostredné okolie - druhé strany uličnej zástavby. Výšková hladina navrhovanej zástavby je 7, resp. 9. nadzemných podlaží + parter. Hladina 7 nadzemných podlaží sa uplatňuje už dnes pri nadstavovaných bytových domoch na ulici Páričkova. Podobne túto výšku má aj hotel Dukla, Apollo, či obytné bloky na východnej strane Dulovho námestia. Aj kedysi nízko a menej husto zastavaná zóna 500 bytov sa zmenila - pôvodne 2+1 podlažné obytné domy sú nadstavané o 1+1 podlažie, klasifikované ako podkrovie.

Finálny návrh riešenia, konkrétne odstupy navrhovaných budov budú posúdené svetelno - technicky. Navrhované obytné budovy s vyššou podlažnosťou budú mať vplyv na okolitú zástavbu, novonavrhované objekty budú mať zväčša na spodných podlažiach vybavenosť, v prípade kolízie uvažuje investor s apartmánovým bývaním v časti návrhu. Podiel, veľkosti bytov sú uvedené v ďalšej časti správy.

Obe varianty sú príkladom ako je možné zastavať riešené územie najmä z hľadiska plnenia regulatívov, podmienok ÚPN hl.mesta SR Bratislavy. Výsledné riešenie bude spĺňať aj podmienky oslnenia navrhovaných bytov v zmysle platnej legislatívy.

Začlenenie pôvodnej historickej zástavby - najmä budovy NKP- Továrň sa riešenie snaží výrazne nemeniť oproti súčasnemu stavu - pôsobenie od ulice Svätoplukova a zlepšiť, resp. novo riešiť východnú fasádu a celý predpriestor NKP - ponechanie budovy Silocentrály + vytvorenie verejného priestoru, námestia a doplnenia zelene. Vo variante 1 je podľa požiadaviek poslancov Zastupiteľstva MČ Bratislava Ružinov zdokumentovaná aj možnosť zachovania väčšej časti budovy Úpravne, čo si však vyžaduje konzultáciu výkladu požadovaných regulatívov ÚPN hl.mesta SR Bratislavy.

## 2.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Funkčné využívanie územia je znázornené vo výkrese č. 2a, resp.2b. Výkres komplexného urbanistického návrhu. Popis regulácie v návrhu riešeného územia je zobrazený vo výkrese 3a,resp. 3b. Regulačný výkres a v tabuľkovej časti dokumentácie.

**V roku 2008 sa stala kultúrnou pamiatkou evidovanou pod číslom 11 550 / 0** iba hlavná výrobná budova cvernovkej továrne na Svätoplukovej ulici. Od už uvedených stavieb sa odlišuje svojimi rozmermi a výrazom. Ako sa píše v návrhu, na tomto objekte sa výraznejšie prejavujú moderné stavebné trendy zo začiatku 20. storočia (skelet, použitie železobetónu, skla, minimalizovaný geometrický dekor, zdôraznenie tektonických prvkov), ktoré formovali najmä architekti z nemeckého Werbundu za podpory progresívnych priemyselníkov. Pôvodné väzby so starším tradičným štýlom prezrádzajú segmentové záklenky okien zdôraznené segmentovými tehlovými suprafenestrami, viditeľné ešte na fotografii zo 60. rokov 20. storočia. Autora projektu, ani stavebnú firmu nepoznáme.

## **2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s uvedením možného zastavania a únosnosti využitia územia**

Návrh - Koncept riešenia ÚPN-Z prezentuje v zmysle Zadania dve varianty riešenia:

**Variant I**, ktorý zachováva časť jestvujúcich objektov vytvára kompozíciu niekoľkých blokov zároveň rešpektuje dnešnú blokovú štruktúru s ponechaním časti industrialných objektov a návrhom prestavby objektov pamiatkového záujmu za účelom zhodnotenia ich kultúrno - historických daností.

Výmera riešeného územia - 45 182 m <sup>2</sup>			
Výmera bilancovaného územia - 38 552 m <sup>2</sup>			
	Časť sever	Časť juh	spolu
Zastavaná plocha objektami / m <sup>2</sup> /	8 766	3 456	12 222
Podlažná plocha objektov / m <sup>2</sup> /	59 750	31 403	91 153
Pozn. Výmera budovy Továreň + prísl. Je 3 587 + 208 m <sup>2</sup> Výmera budovy úpravňa je 2 835 m <sup>2</sup>			

Rozdelenie podlažnej plochy podľa stanoveného regulatívu:

	Časť sever	Časť juh	spolu
Vybavenosť	30%, 17 925 m <sup>2</sup>	70%, 21 982 m <sup>2</sup>	39 907 m <sup>2</sup>
Bývanie	70%, 41 825 m <sup>2</sup>	30%, 9 421 m <sup>2</sup>	51 246 m <sup>2</sup>
spolu	59 750 m <sup>2</sup>	31 403 m <sup>2</sup>	

Počet bytov je odvodený z hrubej podl. Plochy - 51 246 m<sup>2</sup> na 700 bytov. Veľkosť bytov je v návrhu prispôsobená dnešným trendom, 55% budú tvoriť byty 2+kk s výmerou do 52 m<sup>2</sup>, podiel väčších bytov- 4+kk s výmerou do 90m<sup>2</sup> bude len 7%.

**Variant II** rieši zástavbu formou bodovo-líniových objektov v zeleni. Variant bude navrhovať maximálnu intenzitu využitia územia s uplatnením dominanty - výškovej zástavby v architektonicko reprezentatívnej forme nadmestského významu.

Výmera riešeného územia - 45 182 m <sup>2</sup>			
Výmera bilancovaného územia - 41 387 m <sup>2</sup>			
	Časť sever	Časť juh	spolu
Zastavaná plocha objektami / m <sup>2</sup> /	9 635	3 862	13 497
Podlažná plocha objektov / m <sup>2</sup> /	63 464	28 101	91 565
Pozn. Výmera budovy Továreň + prísl. je 3 587 + 208 m <sup>2</sup>			

Rozdelenie podlažnej plochy podľa stanoveného regulatívu:

	Časť sever	Časť juh	spolu
Vybavenosť	30%, 19 039 m <sup>2</sup>	70%, 19 671 m <sup>2</sup>	38 710 m <sup>2</sup>
Bývanie	70%, 44 425 m <sup>2</sup>	30%, 8 430 m <sup>2</sup>	52 855 m <sup>2</sup>
spolu	63 464 m <sup>2</sup>	28 101 m <sup>2</sup>	

## 2.9. Chránené časti krajiny

Riešené územie sa nachádza v zastavanej časti mesta. V dvadsiatom storočí bolo postupne temer cele zastavané, prírodné prvky, zeleň tvorila len doplnkovú funkciu, napriek celoplošnej asanácii vnútrobloku sa však zachovali v areáli Cvernovky dodnes vzrastlé stromy, enklávy zelene. Aleje stromov sa nachádzajú aj po obvode riešeného územia – najmä na ulici Košická / fotodokumentácia v časti Pr+R /

V prípade zástavby je zo strany stavebníka potrebné postupovať podľa platnej legislatívy, požiadať o výrub predmetnej zelene, ktorej sa nová výstavba dotkne.

Návrh riešenia obsahuje popri plochách zastavaných objektami aj plochy, pod ktorými sa nenachádzajú podzemné parkovacie garáže - tu je možné vysadiť novú zeleň - stromy. Poloha novej zelene je zobrazená vo výkresovej časti.

## 2.10. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby územia.

Etapizáciu výstavby na riešenom území ovplyvňuje niekoľko faktorov - a/ ponechávané objekty, b/ základné funkčné a dopravné rozčlenenie územia / sever a juh / c/ možnosť asanácie jestvujúcich budov.

Riešené územie obsahuje budovy, ktoré sú požadované zachovať – budova SOŠ na Košickej ulici, Obytný dom dulovo nám. č.12, 14 a najmä budovu Továreň, NKP na Svätoplukovej ulici - táto budova bude tvoriť osobitú etapu výstavby - rekonštrukcia podľa schváleného Projektu obnovy NKP. Do tejto kategórie budov možno pričleniť aj budovu Internátu, ktoré má vydané stavebné povolenie, Párickova ulica a budovu Silocentrály, ktorá sa nachádza vo dvore, vo väzbe na budovu NKP, Továreň.

Základné funkčné a dopravné rozčlenenie územia na severnú a južnú časť je v oboch variantoch a realizácia novej obslužnej komunikácie rozdelí riešené územie na dve časti, ktoré môžu mať ďalšie podetapy. Možnosť asanácie jestvujúcich budov vytvára podmienky prístupu dovnútra kompaktného územia, trojuholníka.

Severná časť – Páričkova ulica:

Popri realizácii rekonštrukcie internátu na Páričkovej ulici je z hľadiska POV - prístupu na stavbu nevyhnutná asanácia budov jedálne vo vnútrobloku / parc.č. 9744/6 / Objekt. ozn.č.31. Druhým objektom, ktorý síce nemá vydané povolenie na asanáciu je objekt č.2- výrobná budova /parc.č. 9747/4 / na ulici Páričkova. Je to masívny betónový skelet s vysokými podlažiami, prakticky sa nedá transformovať do novej zástavby. Na tento objekt nadväzujú aj dvojpodlažné objekty vybavenosti č. 102 /parc.č.9747/6 / , ktorých asanáciou sa vytvorí priestor na nové dotvorenie celého súboru zo severu z ulice Páričkova. Vysoký objekt č.3 - Administratíva na ul. Páričkova je v návrhu - variant 1 ponechaný, rekonštruovaný, príp. nadstavovaný.

Východná časť – Košická ulica:

Dôležité bude rozhodnutie či asanovať, alebo ponechať najmä budovu Úpravovne-parc.č. 9747/25. Budova má vydané povolenie na asanáciu, ale zároveň je popri Továrni jediným rozsiahlejším objektom z pôvodnej industrialnej architektúry - síce s poškodenou tehlovou fasádou aj strechou / vymenené pôvodné svetlíky /. Objekt komplikuje návrh ďalších nových budov pre majiteľa areálu, lebo je prakticky nemožné dodržať prísny index zastavanej plochy 0,30 - aj z tohto dôvodu je potrebný kompromis - ponechanie obnovennej fasády a zníženie výmery, hĺbky dnešného objektu čiastočnou asanáciou. Objekt má dnes 4 moduly po 7 metrov. Vo variante 1 má replika 3 moduly - šírku 21 metrov a v druhom variante dva moduly - šírku 14 metrov. Táto časť riešeného územia môže tvoriť samostatnú etapu výstavby.

Na objekt Úpravovne nadväzuje objekt - budova dokončovne, parc. č. 9747/22. Objekt bude asanovaný a nahradený novou výstavbou, zároveň jeho odstránenie umožní vytvoriť priečne dopravné a priestorové prepojenie od ulice Svätoplukova.

Západná časť – Svätoplukova ulica:

Na Budovu Továrne, NKP na Svätoplukovej ulici nadväzuje Budova hygienických zariadení, rozsiahly novotvar, parc.č. 9747/16. Táto budova má tiež vydané povolenie na asanáciu. Styk s NKP je citlivá oblasť a je potrebné overiť podklady, resp. spracovať Projekt pamiatkovej obnovy, kde sa presne určí čo a ako asanovať, nahradiť.

Vo dvore, východne od budovy Továrne a budovy hygienických zariadení sú ďalšie pôvodné budovy, ktoré majú vydané povolenie na asanáciu: č.15. Mechanická dielňa, / parc.č.9747/19 /. Budova, ktorá bola neskoršie nadstavovaná obsahuje vzácnu pôvodnú studňu - táto je v návrhu oboch variantov zachovaná a obnovená. Zároveň je zakomponovaná do nového verejného priestoru pri NKP. č.13. Silocentrála, parc.č.9747/18. Budova je v oboch variantoch zachovaná. Ako stavebná a technologická súčasť NKP by mala prejsť komplexnou obnovou s novým využitím pre vybavenosť. Pôvodne stáli pri južnej fasáde budovy Silocentrála dve chladiace veže - tieto sú v návrhu vyznačené ako výtvarný artefakt, inštalácia, súčasť nového verejného priestoru - po asanácii dnes plechového prístrešku - parc.č.9747/26, objekt skladu odpadu.

Južná časť riešeného územia.

Riešené územie tvorí jeden pomerne uzavretý mestský blok, preto vybudovanie nových prístupových komunikácií a inžinierskych sietí v území determinuje etapizáciu výstavby. Etapizácia výstavby budov rešpektuje zámer prioritne zrekonštruovať existujúce objekty a postupne dotvoriť nové členenie územia podľa jednotného návrhu.

Časová koordinácia jednotlivých etáp závisí od postupu schvaľovania PD, ÚR, resp. Stavebných povolení. Výstavba popri ulici Svätoplukova je navyše daná aj koordináciou so susedným investorom a postupom výstavby Autobusovej stanice nivy, ktorá predpokladá časť inžinierskych sietí po tejto ulici. Podobne aj dobudovanie križovatky Mlynské nivy – Košická - Svätoplukova tvorí samostatnú etapu výstavby. Zároveň aj výstavba južného cípu

riešeného územia, výšková budova.

### **2.11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie**

Riešené územie tvorí jeden pomerne uzavretý mestský blok, preto je vybudovanie nových prístupových komunikácií a inžinierskych sietí v území dôležitou podmienkou výstavby. Zároveň je temer celý blok, všetky budovy a pozemky vo vlastníctve jedného investora.

Ako **verejnoprospešné stavby** možno definovať vybudovanie príslušnej dopravnej a technickej infraštruktúry najmä križovatku Mlynské Nivy - Svätoplukova a Košická a doplnenie ulice Svätoplukova vo väzbe na výstavbu novej Autobusovej stanice. Podrobnosti budú uvedené v konečnom návrhu ÚPN- zóny, nakoľko Projekt Autobusová stanica Nivy je v súčasnosti vo schvaľovacom procese.

**Požiadavky na asanáciu budov** sú uvedené v predchádzajúcej kapitole správy - 2. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby územia. Okrem stavieb, budov, ktoré majú v súčasnosti vydané povolenie na asanáciu jednotlivé varianty navrhujú aj ďalšie budovy na asanáciu - s cieľom dosiahnuť optimálnu novú zástavbu na riešenom území. Rozsah asanovaných budov je uvedený na výkrese č.3a,b - Regulačný výkres. Zároveň návrh riešenia stanovuje aj budovy, ktoré síce majú asanačné povolenie, ale sú v jednotlivých variantoch zachované, zakomponované do novej zástavby. Definitívne riešenie bude prezentované po prerokovaní oboch návrhov, diskusií v Konečnom návrhu ÚPN-Z Cvernovka.

Vzhľadom na citlivú tému asanácie budov v areáli, ktoré majú z minulosti platné povolenia na asanáciu doporučujeme asanovať v blízkej budúcnosti jedine objekt Jedálne a Vrátnice vo väzbe na budovu Internátu, ktorá má spracovaný projekt rekonštrukcie a vydané stavebné povolenie. Budova je tri roky opustená a nevyužívaná, má zanedbaný a nevyužívaný parter do frekventovaného verejného priestoru - Dulo vo námestí aj do dvora - Nevyužívaný objekt Jedálne. Asanáciou sa vyčistí priestor pri hlavnom vstupe a umožní sa nový život pre dôležitú budovu v kontakte s verejnosťou.

#### **Požiadavky na stavebnú uzáveru**

V súčasnosti je podaný návrh na stavebnú uzáveru v rozsahu celého riešeného územia, ktorý vznikol na podnet občanov a poslancov Zastupiteľstva MČ Bratislava Ružinov. Minimálne do doby prerokovania návrhu riešenia - dvoch variantov a určenia presného obsahu výsledného riešenia ÚPN zóny Cvernovka je potrebná stavebná uzávera v rozsahu temer celého riešeného územia.

Objekt Ubytovne, Páričkova č.22,24, parc.č. 9744/3 má vydané stavebné povolenie č.: SÚ/CS 2147/2013/7/Zar, zo dňa 03.04. 2013, právoplatné 10.05. 2013 , a spolu so susedným obytným domom, budovou SOŠ na Svätoplukovej ul. nie je predmetom navrhovaného územia na stavebnú uzáveru. Rozsah územia na stavebnú uzáveru je vyznačený vo výkresovej časti.