

ZADANIE

ČISTOPIS

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

JELŠOVÁ

BRATISLAVA KRAMÁRE

VYPRACOVAL

ING.ARCH. MILAN ZELINA

OBSTARÁVATEĽ

MČ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

STUPEŇ ÚPD, DÁTUM 11/2012

OBSAH

ZADANIA Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre podľa § 8, ods. 4 Vyhláška MŽP č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

1.1	Dôvody na obstaranie územného plánu.....	3
1.2	Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré má riešiť.....	4
1.3	Vymedzenie riešeného územia.....	6
1.4	Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta na riešené územie vrátane záväznej časti.....	6
1.5	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia..	12
1.6	Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz.....	19
1.7	Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície.....	23
1.8	Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie.....	26
1.9	Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využitia pozemkov.....	27
1.10	Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia.....	30
1.11	Požiadavky z hľadiska najmä ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu.....	32
1.12	Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia.....	36
1.13	Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb.....	40
1.14	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.....	41
1.15	Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.....	42
1.16	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť.....	43
1.17	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie návrhu územného plánu.....	43
1.18	Požiadavky na rozsah a spôsob prerokovania Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre.....	46
2)	Prílohy.....	48
3)	Grafická časť.....	54



1.1 Dôvody obstarania územného plánu

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre je spodrobnenie Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení Zmien a Doplnkov 01 a 02, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN 4/2007, VZN 12/2008 a VZN 17/2011. Podľa vyššie uvedenej, nadradenej územnoplánovacej dokumentácie bolo vymedzené územie medzi Stromovou a Pražskou ulicou pre spracovanie zonálnej dokumentácie. Územný plán zóny stanoví podrobnejšie regulatívy. Využije sa pre potreby územnoplánovacej praxe, pre usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a pri posudzovaní investičných zámerov. Územný plán zóny vymedzí pozemky pre verejnoprospešné stavby.

Obstarávateľom Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto zastúpená, podľa § 2a zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien, Ing. arch. Jaroslavom Kockom, reg. č. 279, hlavným architektom MČ Bratislava – Nové Mesto.

Vypracovaniu tohto Zadania predchádzali nasledujúce etapy spracovania územnoplánovacej dokumentácie zóny Jelšová, Bratislava – Kramáre:

1. Prípravné práce, podľa § 19b zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien, boli zahájené Oznámením o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie z 22.06.2009.
2. Prieskumy a Rozbory, podľa § 19c zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien, boli vyhotovené 11/ 2009.

Osobitná požiadavka podľa záväznej časti Územného plánu (ďalej len ÚPN) hl. m. SR Bratislavy je stanovenie objektívnych výškových limitov zástavby pre Bratislavu ako aj stanovenie výšky zástavby k okolitému terénu. Špecifickou požiadavkou pre riešenie zónu je rešpektovať jestvujúce areály zdravotnej a sociálnej starostlivosti nachádzajúce sa v susedstve riešenej zóny. Zároveň je potrebné v rámci riešenej zóny akceptovať požiadavku zo záväznej časti ÚPN hl.m. SR Bratislavy dotvoriť obslužno-vybavenostné aktivity v priestore Stromovej ul. ako významnej ťažiskovej mestskej triedy Kramárov s lokálnym centrom vybavenosti v uzlovom priestore napojenia Bárdošovej ul.

Územie riešené Územným plánom zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre je nehomogénnou zónou. Napriek blízkosti centru hlavného mesta SR Bratislavy vykazuje urbanistickú štruktúru charakteristickú pre perifériu. Lokalita bola a je vo svojom rozvoji limitovaná prírodnými danosťami a to najmä reliéfom terénu. Nachádza sa na horskom prechode 1. lamačskej brány. Z tohto dôvodu sa k jej urbanizovaniu pristúpilo neskôr až po naplnení iných centru mesta blízkych disponibilných lokalít. Vývoj urbanistickej štruktúry nebol kontinuálny, ale kolísavý a z pozvoľného rozvoja v 1. polovici 20. storočia sa zmenil na dynamický a radikálny od 50. rokov 20. storočia. Napriek intenzívnemu doplneniu urbanistickej štruktúry v minulom storočí nedošlo paradoxne k sceleniu riešenej zóny s blízkym centrom a historickým jadrom mesta. Práve naopak zásadnou prestavbou a rozšírením Pražskej ulice vznikla nová bariéra tvorená rozsiahlym technickým dielom opomínajúcim pešie a ideové prepojenie Kramárov s centrom.



Návrh Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude z hľadiska širších celomestských súvislostí navrhovať také urbanistické opatrenia, vyjadrené reguláciou územia podľa, ktorých bude riešené územie vykazovať vyššiu hodnotu. Najmä z hľadiska urbanistickej štruktúry a prevádzkových súvislostí. Dotvorí sa stavebná štruktúra mestských radiál: Stromová a Pražská ulica, čím bude môcť vzniknúť hierarchicky jasne definovaná štruktúra s jedným zásadným pozitívnym prínosom. Vytvorí sa kľudové jadrové územie zóny s vhodnejšími podmienkami na bývanie obkolesené zväčša zariadeniami občianskej vybavenosti v dotyku s Pražskou a Stromovou ulicou

Návrh riešenia Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre vytvorí podmienky pre zvýšenie kvality prevádzkovej obsluhy lokality. S prihliadnutím na celomestské súvislosti ako aj historický vývoj územia a požiadavky vyplývajúce zo scenára rozvoja budú využité disponibilné možnosti verejných priestranstiev pre koncepčné riešenie dopravy. Odstránia sa nasledujúce nedostatky:

- Dynamická automobilová doprava je vedená v nedostatočne dimenzovaných verejných koridoroch.
- Pešia doprava je potlačená extenzívnou statickou dopravou.
- Verejné parkovanie motorových vozidiel v zásade v riešenej zóne neexistuje a je riešené na plochách určených pre peší pohyb.
- Cyklistická doprava v riešenej lokalite absentuje.
- Obsluha územia verejným dopravným vybavením nie je atraktívna a tak netvorí plnohodnotnú alternatívu individuálnej automobilovej doprave.

Zároveň budú navrhnuté opatrenia týkajúce sa zvýšenia kvality urbanistického priestoru. Prostredníctvom vhodnej regulácie bude nutné spriepustiť verejné priestory pre obyvateľov a návštevníkov zóny. Cieľom je odstrániť nedostatky verejnej technickej infraštruktúry akými sú: extenzivita technických zariadení všetkého druhu, vzdušné vedenia. Týmto spôsobom bude možné uvoľnené verejné priestory využiť na dennú rekreáciu tak, ako v prípade nedávno zrekonštruovaného detského ihriska na rohu ulíc: Jakubíkova a Uhrová. Zmyslom uvedených riešení je podporenie pozitívneho **Genia loci** riešenej zóny, ktorá je takmer celá južnou dispozíciou s dostatkom slnečných dní a ktorá tiež poskytuje množstvo panoramatických pohľadov na okolie. Uvedené faktory sú záväzkom voči riešenému územiu, že s jeho hodnotami je nevyhnutné narábať zodpovedne s cieľom vytvorenia hodnotenejšieho a lepšie užívaniaschopného mestského prostredia.

1.2 Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré má riešiť

Hlavným cieľom je dotvoriť jestvujúcu štruktúru nehomogénnej zástavby. Sústrediť pozornosť na jej homogenizáciu najmä v ťažiskových polohách. V súlade s nadradenou dokumentáciou prispieť k optimálnejšiemu rozvrhnutiu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia tak, aby nedochádzalo ku kolízii rôznorodých stavieb a ich následnému znehodnoteniu. Tento problém nastáva v strete zástavby rodinných domov a občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru.



Významnou úlohou je dotvorenie územia existujúcej zástavby dopravnou a technickou infraštruktúrou. Z hľadiska dopravnej infraštruktúry je potrebné zvýšiť priepustnosť vstupov a výstupov do územia, koordinácia vnútornej dopravnej prevádzky a riešenie efektívnejších foriem statickej dopravy. Technická infraštruktúra v zóne vykazuje dostatočné kapacity, avšak bude nutná jej intenzifikácia a vzájomná koordinácia pre vytvorenie väčšej priepustnosti verejných, dopravných priestranstiev.

Nakoľko je riešené územie v exponovanej polohe voči centru mesta je nevyhnutné rešpektovať záväzné regulatívy nadradenej dokumentácie týkajúce sa:

- Zásad a regulatívov pre lokalizáciu výškových stavieb.
- Priestory mestských tried, Stromová a Pražská ulica, rozvíjať ako hlavné kompozičné osi.
- Rozvíjať zvyšovanie spoločenskej atraktivity priestorov kompozičných osí a uzlov.
- Rozvíjať typické mestské námestia v dotvorení jestvujúcich sídliskových štruktúr a rozvoji mestskej štruktúry.

Ďalej je potrebné rešpektovať hodnoty formujúce obraz Bratislavy:

- Historické dominanty a celkovo vedutu historického mesta ako charakteristické prvky historickej panorámy mesta.
- Novodobé dominanty dotvárajúce pozitívne panorámu mesta.

Z hľadiska riešenia vnútornej urbanistickej štruktúry a prevádzkovej kvality územia je nevyhnutné minimalizovať zvýšenie zaťaženia územia v súlade s ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení Zmien a Doplnkov 01 a 02. V súčasnosti je prevádzka územia limitovaná nevyhovujúcimi dopravnými koridormi a plochami. Z tohto dôvodu budú v návrhu riešené priepustnejšie automobilové vstupy a výstupy do a z územia.

Rovnako tak budú navrhnuté opatrenia pre preferenciu iných foriem dopravy a využitie disponibilných možností pre riešenie statickej aj dynamickej dopravy. Nakoľko sa riešené územie nachádza v urbanizovanom priestore mesta bude z hľadiska dopravy hierarchicky najvyššie peší pohyb a za ním cyklistická doprava. Touto zásadnou zmenou definovania priorít vznikne nová lepšia prevádzková obsluha územia a zlepšia sa aj vzťahy riešenej lokality s inými časťami mesta.

V zmysle vyššie uvedeného bude zásadnou požiadavkou, mimo riešeného územia, riešiť križovanie ulíc Stromová ulica, Jaskový rad a Pražská ulica s dominanciou pešieho pohybu. Táto zmena prispeje k odstráneniu periférneho charakteru lokality vo vzťahu k centru mesta a tým zatriktívni peší a cyklistický pohyb. Uvedená zmena je žiaduca aj preto, že dotknuté mestské komunikácie neplnia úlohy najvýkonnejších mestských radiál, tak ako tomu bolo v nedávnej minulosti v prípade Pražskej ulice.

Z hľadiska dopravnej obsluhy územia bude v návrhu preverená možnosť vytvorenia nového pripojenia územia na celomestskú nadradenú komunikačnú sieť vytvorením výlučne pravého pripojenia a pravého odbočenia Ďurgalovej ul. na Pražskú ul., čím by mohlo dôjsť k čiastočnému zníženiu zaťaženia na križovatkách na Stromovej ul. V návrhu budú vytvorené predpoklady pre zvýšenie atraktivity MHD, cyklistickej dopravy. Zároveň bude vytvorený priestor pre intenzívnejšie formy statickej dopravy.



Pre napĺňanie vyššie uvedených zámerov a stanovenie trvalo udržateľnej miery exploatacie územia bude stanovená presná intenzita zastavania územia. Vyjadrená podrobnými regulatívmi vzťahujúcimi sa na parcelu, ktorými sú:

- koeficient zastavanosti,
- maximálna podlažnosti,
- podiel zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby.

1.3 Vymedzenie riešeného územia

Podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02 vymedzené územie medzi Stromovou a Pražskou ulicou je určené pre spracovanie zonálnej dokumentácie. Riešené územie je zo severu vymedzené Stromovou ulicou, z východu Stromovou ulicou a pokračovaním Jaskového radu, z juhu hranicou MČ Bratislava – Nové Mesto a zo západu areálom Dérerovej nemocnice s poliklinikou. Výmera riešeného územia je 15,5 ha. Grafické znázornenie vymedzenia riešeného územia sa nachádza v prílohe tohto Zadania.

Hranica územia pre riešenie širších vzťahov je stanovená z juhu Pražskou a Brnianskou ulicou, zo severozápadu Limbovou, Vlárskou a Bardošovou ulicou a z východu Cestou na Kamzík.

1.4 Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta na riešené územie vrátane záväznej časti

Územný plán zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude spracovaný v súlade s nadradenou Územnoplánovacou dokumentáciou platnou pre toto územie a tou je: Územný plán hl. m. SR Bratislavy, r. 2007 v znení zmien a doplnkov 01 a 02, ktorej záväzné časti boli vyhlásené VZN 4/2007, VZN 12/2008 a VZN 17/2011. Stanovené regulatívy podľa uvedenej, nadradenej dokumentácie budú rešpektované.

Limitami územia, ktoré budú mať vplyv na hmotovo-priestorové riešenie lokality sú ochranné pásma a to:

- Ochranné pásma (ďalej len OP) heliportu pre leteckú záchrannú službu Dérerovej nemocnice s poliklinikou, Bratislava určených Štátnou leteckou inšpekciou zn. 1-66/92/LPZ z 20.02.1992, OP vzletovej a približovacej roviny (sklon 1:8) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV, OP prechodových plôch (sklon 1:2) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV,
- Ochranné pásmo dráhy (OPD) vymedzené 60 m po oboch stranách od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy.
- OP regulačnej stanice plynovodu 50 m od stavby,
- OP technickej infraštruktúry podzemných a vzdušných vedení od 1m do 3m od okraja zariadenia.



Pre predmetné územie sú stanovené regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavu v znení zmien a doplnkov 01 a 02.

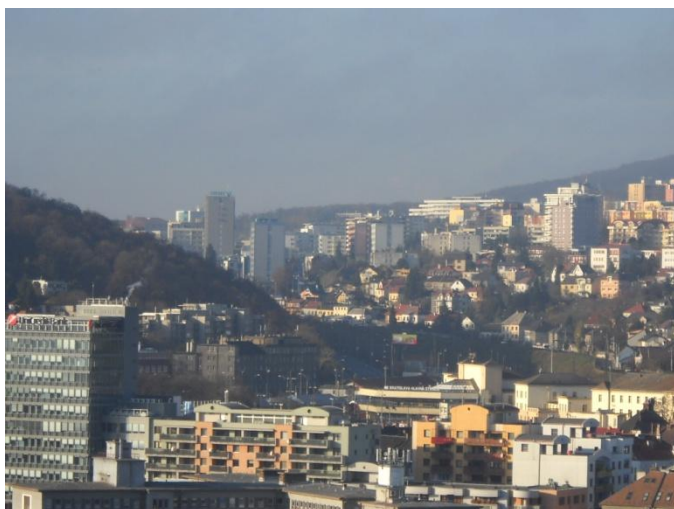
Regulácia jednotlivých plôch je rozdelená na stanovenie:

- využitia územia, t.j. funkčné využitie,
- intenzity (miery) využitia územia.

V zmysle záväzných regulatívov podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavu v znení zmien a doplnkov 01 a 02 je územie funkčne určené v nasledujúcich účeloch využitia:

- 101 – Viacpodlažná zástavba obytného územia,
- 102 – Malopodlažná zástavba obytného územia,
- 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti,
- 1110 – Parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy,

regulačné listy pre uvedené využitia územia sa nachádzajú v prílohe.



Riešené územie sa z hľadiska charakteristiky urbanistických celkov územia mesta nachádza vo vnútornom meste, vo vizuálne exponovanej polohe voči centru mesta, ktoré tvorí mestská časť Staré Mesto. Pre vnútorné mesto platí kombinácia blokovej, solitérnej a výškovej zástavby, uplatnenie dominant, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby.

Obr.: Exponovaná časť riešenej zóny z centra mesta je vizuálne znehodnotená dvoma masívnymi štítlmi výškových stavieb.

Podľa Územného plánu hl.m SR Bratislavu v znení zmien a doplnkov 01 a 02 je územie ďalej definované, ako Stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán hl.m SR Bratislavu v znení zmien a doplnkov 01 a 02:

- Ponecháva súčasné funkčné využitie.
- Predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach definuje: Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie kontaktného územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších

Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre, 11/2012 - čistopis
obstarávateľ: MČ Bratislava – Nové Mesto, autor: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA



dokumentácii, alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území platia zásady: akceptovať, chrániť a rozvíjať. Regulácia intenzity využitia územia v stabilizovaných územiach. Vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy, sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.



obr. Hmotovo-priestorová analýza existujúcej urbanistickej štruktúry, farebne najsýtejšie sú objekty s viac ako 8. nadzemnými podlažiami. Najsvetlejšie plochy znázorňujú objekty do 2 podzemných podlaží.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Z polohy systémového prístupu k regulácii novej zástavby v stabilizovanom území je žiaduce pre navrhované lokality na dostavbu stabilizovaného územia postupne spracovať podrobnejšie riešenie s návrhom detailných regulatívov.

Zásady a regulatívy umiestnenia bývania. V rámci riešeného stabilizovaného územia sa nachádzajú formy zástavby:



- bloková a ulicová pri Stromovej, areál Siemens,
- otvorené (sídľiskové) formy, s prevahou otvoreného a integrovaného typu usporiadania zástavby formou líniového, ulicového a blokového spôsobu zástavby,
- izolovaná rodinná zástavba prevažne v svahovitých terénoch.

V zóne sa nenachádza zástavba pamiatkových zón a bývalých obcí.

Ďalej sa podľa Územného plánu hl.m. SR Bratislavy ustanovujú základné kritéria umiestňovania novej výstavby bytov, uvedené sú kritéria príslušné pre riešenú zónu:

- lokalizácia v rámci zastavaných území – využitie potenciálu stabilizovaných území mesta,
- smerovanie rozvoja bývania do území s rezervami kapacít MHD,

Zásadou a regulatívom novej výstavby v stabilizovaných územiach je umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území.

Zásadami a regulatívami priestorového usporiadania pre vnútorné mesto týkajúce sa ÚPN – Z Jelšová ul., Bratislava - Kramáre sú:

- akceptovať v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou,
- preferovať v zastavanom území vnútorného mesta a v území sídliskovej zástavby dotvorenie rozvojových osí a uzlov polyfunkčnými objektmi s cieľom dotvorenia mestského prostredia,
- orientovať výstavbu nových bytov do území určených pre prestavbu a rekonštrukciu.

Špecifickými požiadavkami na priestorové usporiadania a funkčné využitie na úrovni mestských častí pre riešené územie stanovuje nasledujúce regulatívy:

- Rešpektovať areály zdravotníckej a sociálnej starostlivosti celomestského až nadmestského významu na Kramároch.
- Dotvoriť obslužno-vybavenostné aktivity v priestore Stromovej ulice ako významnej ťažiskovej mestskej triedy Kramárov a lokálnym centrom vybavenosti v uzlovom priestore napojenia Bárdošovaj až po napojenie s Magurskou.
- Dotvoriť územia existujúcej zástavby rodinných domov zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou.
- V zdravotníckych areáloch nachádzajúcich sa v širšom území územného plánu zóny Jelšová rešpektovať plošnú rezervu areálov na doplnenie a modernizáciu nárokov zdravotníckeho zariadenia – rozvoj nových medicínskych odborov, rozvoj doliečovacích, ošetrovateľských zariadení, hospicov a zelene.

V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, r. 2007 v znení zmien a doplnkov 01 a 02 je potrebné rešpektovať navrhované prípustné, obmedzujúce a vylučujúce funkcie v rámci ťažiskových plôch ako:



- Prevládajúce, ktoré svojim počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú,
- Prípustné, môžu byť povoľované pokiaľ nenarušia základnú funkciu územia,
- Prípustné v obmedzenom rozsahu, nesmú byť v rozpore s dominantným funkčným využitím územia,
- Nepripustné, sú v rozpore s prevládajúcou funkciou.

Zásady a regulatívy umiestnenia bývania vo vzťahu k riešenej lokalite sú regulované podľa nasledujúcich kritérií lokalizácie:

- lokalizácia v rámci zastavaných území – využitie potenciálu stabilizovaných území mesta,
- smerovanie rozvoja bývania do území s rezervami kapacít MHD,
- prednostný rozvoj území s možnosťami obsluhy kapacitnou hromadnou dopravou (príp. potenciálom pre jej vybudovanie).

Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby pre stabilizované územia:

- umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území.

Zásadami a regulatívami priestorového usporiadania pre vnútorné mesto sú:

- akceptovať v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou,
- preferovať v zastavanom území vnútorného mesta a v území sídliskovej zástavby dotvorenie rozvojových osí a uzlov polyfunkčnými objektami s cieľom dotvorenia mestského prostredia,
- diferencovať nové plochy v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím – podľa polohy navrhovať vo vhodných územiach prechodové formy zástavby,
- orientovať výstavbu nových bytov do území určených pre prestavbu a reštrukturalizáciu.

Územný plán hl. m. SR Bratislavy, r. 2007 v znení zmien a doplnkov 01 a 02 stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre umiestňovanie maloobchodných zariadení, pre ktoré sú vhodné uzlové body a mestské triedy. V zmysle toho je možné maloobchodné zariadenia v riešenej zóne lokalizovať v dotyku ulíc Pražská a Stromová. Jedná sa o zariadenia primerané veľkosti spádovej oblasti do 8.000 obyvateľov a to spravidla supermarkety, diskonty a pod. Obdobné je to v oblasti služieb, verejného stravovania a cestovného ruchu. Vzhľadom na blízkosť Hlavnej železničnej stanice je optimálne v riešenej zóne vytvoriť podmienky pre etablovanie sa pasantného typu hotelu, alebo viacerých podobných zariadení.

Etablovanie zariadení pre funkciu šport a telovýchova je vhodné realizovať v centrách športu a voľného času. Spôsob riešenia musí byť v úzkom vzťahu k lokálnym priestorovým podmienkam, zvyklostiam obyvateľov a klimatickým podmienkam. Pre jednoduché zariadenia využívať priestor vo vybudovaných obytných súboroch.



Podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, r. 2007 v znení zmien a doplnkov 01 a 02 sú pre vnútorné mesto, vo vzťahu k riešenej zóne stanovené nasledujúce zásady a regulatívy priestorového usporiadania:

- nepripustiť rozšírenie existujúcich areálov a preferovať ich reštrukturalizáciu v prospech zmiešaného územia resp. občianskej vybavenosti,
- podporovať lokalizáciu hygienicky nezávadných zariadení poskytujúcich rozvoj pracovných príležitostí, nenáročných na dopravu materiálov a výrobkov, na odber energie, produkujúce minimum odpadov,
- rozvíjať areálové zariadenia s menšou výmerou areálov a zariadenia vhodné na dostavbu do mestských blokov a optimálnou intenzitou využitia pozemku a priemernej podlažnosti,
- podporovať umiestnenie špecifických vedecko-technických, technologických a priemyselných parkov.

Z hľadiska zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného vybavenia sa v zóne Jelšová nenachádzajú žiadne celomestské záujmy. V dotyku s riešenou lokalitou sú dve mestské komunikácie:

- Pražská ul., ktorá je zaradená do funkčnej triedy: B1, zaradená do ZAKOS,
- Stromová ul., ktorá je zaradená do funkčnej triedy: C1, zaradená do VYKOS.

Z hľadiska zásad a regulatívov umiestnenia verejného technického vybavenia sa v zóne Jelšová nenachádzajú žiadne celomestské záujmy.

Ďalej podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, r. 2007 v znení zmien a doplnkov 01 a 02 je potrebné rešpektovať ochranné pásmo heliportu pre leteckú záchranú službu Dérerovej nemocnice s poliklinikou, Bratislava a aj iné ochranné pásma zariadení verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry.

Podľa vyjadrenia Magistrátu hl.m.SR v rámci Prípravných prác. Hlavné mesto SR Bratislava vydalo v r. 2008 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti:

- Rekonštrukcia a nadstavba budov Uhrova – Jelšová,
- Radová zástavba troch rodinných domov na Ďurgalovej ul.,
- Bytový dom Jelšová.

Hlavné mesto SR Bratislava so zámerom výstavby bytového domu na Royovej ul. nesúhlasilo.



obr.: Znázorňuje súčasný obraz riešenej zóny vnímaný z horizontu pozorovateľa, zachytená Pražská ul. nevykazuje žiadne formálne znaky mestskej triedy, resp. mestotvornej komunikácie. Nadchod je disponibilným koridorom pre pešie a cyklistické napojenie zóny s centrom mesta.

Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre, 11/2012 - čistopis
obstarávateľ: MČ Bratislava – Nové Mesto, autor: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA



1.5 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Riešené územie Územného plánu zóny Jelšová je vymedzené podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02, ktorý je zároveň záväznou územnoplánovacou dokumentáciou pre riešenú lokalitu. Na zonálnej úrovni neboli pre predmetné územie spracované podrobnejšie relevantné územnoplánovacie dokumentácie. Pre územie hl.m. SR Bratislavy bol spracovaný RÚSES (SAŽP, pob. Bratislava, 1994), do ktorého boli neskôr zakomponované prvky MÚSES a územia NATURA 2000. Závery odvetvových Generelov spracovaných pre hl.m. SR Bratislavu s vplyvom na riešenú zónu boli podkladmi pre spracovanie ÚPN hl.m. SR Bratislavy (z r. 2007) v znení zmien a doplnkov 01 a 02.

Z hľadiska **dopravného plánovania** z pohľadu širších vzťahov je podľa stanoviska Magistrátu hl.m. SR Bratislavy potrebné rešpektovať nasledujúce požiadavky.

- V zmysle ÚPN hl.m. SR Bratislavy nie je územie riešené Územným plánom zóny Jelšová – Kramáre dotknuté žiadnymi výhľadovými dopravnými zámermi.
- Z hľadiska zaťaženia komunikačnej siete je potrebné v rámci spracovania územného plánu zóny preveriť priepustnosť komunikačnej siete a križovatkových uzlov a to: Stromová – Bárdošova – Jelšová, Stromová – Vlárka, Stromová – Jaskový rad.
- Z hľadiska dopravnej obsluhy územia je vhodné preveriť možnosť vytvorenia nového pripojenia územia na komunikačnú sieť vytvorením výlučne pravého pripojenia a pravého odbočenia Ďurgalovej ul. na Pražskú ul., čím by mohlo dôjsť k čiastočnému zníženiu zaťaženia na križovatkách na Stromovej ul. Pričom je potrebné pri preverovaní uvedeného technického riešenia dopravného napojenia rešpektovať vyhradený pruh pre MHD a zástavku na Pražskej ul.

Pri návrhu dopravného riešenia pri predpokladom rozvoji územia je potrebné posúdiť dotknuté pozemné komunikácie, aj navrhované, vrátane križovatiek vzhľadom na nárast intenzity dopravy. Pri intenzite zaťaženia územia je potrebné rešpektovať priepustnosť dopravnej infraštruktúry, ktorá je limitovaná súčasnou urbanistickou štruktúrou.

Z hľadiska širších vzťahov bude v návrhu prehĺbená obsluha riešeného územia verejnou hromadnou dopravou – predovšetkým elektrickou trakciou, trolejbusmi na hlavných prístupových trasách Kramárov a to ulíc: Pražská, Brniarská, Stromová, Limbová s perspektívou prepojenia v smeroch Lamačská brána a Lamač, príp. Mlynská dolina. Ďalej z hľadiska širších vzťahov budú v návrhu ÚPN – Z Jelšová definované podmienky prepojenia Kramárov a Koliby.

Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Bratislava je miestne príslušným orgánom vo vzťahu k ceste II/572 - Pražská ul. Podľa listu č. 2009/07123/LBO, v rámci Prípravných prác pre Územný plán zóny Jelšová – Kramáre požaduje nasledovné: Nakoľko verejné dopravné napojenie predmetnej zóny je zabezpečené cestou II/572 Pražská ul. požaduje, aby územný plán zóny v zmysle § 12, ods. 2), písm. f) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov:



- bol spracovaný pre zónu s hranicou vedenou v súlade s ÚP hl.m. SR Bratislava – so zahrnutím cesty II/572 Pražská ul.,
- zosúladoval nároky na dopravné obsluženie v kontaktnom území (Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave – začaté územné konanie).

Územný plán zóny Jelšová – Kramáre v rámci riešeného územia ustanoví zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia a v rámci širších vzťahov poskytne námety dopravného riešenie kontaktného územia pre Zmeny a doplnky Územného plánu hl.m. SR Bratislavy. Týka sa to najmä problematiky zahrnutia Pražskej ulice do riešeného územia, čo podľa nadradenej UPD nie je možné.

Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave si listom č. KRP-9-1/DIO-2009, zo dňa 10.07.2009 v rámci Prípravných prác uplatnilo nasledovné pripomienky:

- Vzhľadom na budúci intenzívny rozvoj daného územia a polohu zóny požadujeme vo výpočte potrieb statickej dopravy použiť hodnotu súčiniteľa $kd = 1,2$ (IAD 40 : 60 ostatná doprava), (*pozn.: bude použitý aktuálne platný kd*),
- Požadujeme bezpečne vyriešiť organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zástavkám MHD trasovanej v dotyku s riešeným územím.
- Z pohľadu širších dopravných vzťahov požadujeme predložiť analýzu priepustnosti križovatiek v danej lokalite (ulice Stromová, Limbová, Vlárská, Bárdošova, Jelšová) vzhľadom na predpokladaný nárast dopravy vyvolaný predpokladanou výstavbou.
- Dopravnú obsluhu riešeného územia – komunikácie, parkoviská, parkovacie plochy, chodníky pre peších, cestičky pre cyklistov navrhnuť v zmysle platných STN.

Návrh územného plánu zóny vo svojom riešení bude rešpektovať, pri výpočte nárokov statickej dopravy, STN 73 6110/Z1 – Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1).

Dominantným aspektom návrhu Územného plánu zóny Jelšová – Kramáre bude minimálne zvýšenie zaťaženia územia v súlade s ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02. V tejto súvislosti budú pri návrhu preverené priepustnosti automobilových vstupov a výstupov do územia.

Jedným z možností nového dopravného napojenia lokality je prepojenie pri trati ŽSR a pod areálom nemocnice smerom na križovatku Patrónka. Dominantnou zásadou Návrhu bude preferencia iných foriem dopravy a využitie disponibilných možností pre riešenie statickej aj dynamickej dopravy. Z hľadiska dopravnej obsluhy územia bude v návrhu preverená možnosť vytvorenia nového pripojenia územia na komunikačnú sieť vytvorením výlučne pravého pripojenia a pravého odbočenia Ďurgalovej ul. na Pražskú ul., čím by mohlo dôjsť k čiastočnému zníženiu zaťaženia na križovatkách na Stromovej ul. Rovnako tak v návrhu riešenia budú hierarchicky najvýznamnejšie riešené: pešia a cyklistická doprava a intenzívnejšie formy statickej dopravy.



Pre zníženie intenzity automobilovej dopravy budú v návrhu vytvorené priestorové a prevádzkové podmienky významnejšieho využívania pešej a cyklistickej dopravy.

Pešia doprava Z hľadiska širších väzieb je potrebné vytvoriť hodnotnejšie pešie a aj cyklistické prepojenie riešenej zóny s blízkym centrom mesta. Z hľadiska celomestských vzťahov je riešené územie nedostatočne napojené na blízke centrum mesta. Pešie a cyklistické napojenie celej zóny Kamárov na mestskú radiálnu os Pražská a Štefánikova ulica je obmedzené na jednostranný chodník pri Pražskej ulici neriešený bezbarierovo. Výhľadovo je potrebné vytvoriť nové prepojenie územia s centrom mesta prostredníctvom nadchodu nad Pražskou ul. a koridorom Hlbokej ul. Pre lepšiu dostupnosť do centra mesta je potrebné, z hľadiska širších súvislostí, uvažovať s vytvorením plnohodnotného pešieho, cyklistického a ideového prepojenia Kramárov s historickým centrom pri Pražskej ulici, príp. pri Jaskovom rade. Uvedené riešenie vyvolá potrebu preriešenia križovatky Stromová, Pražská ulica, ktorá nie je riešená pre pešiu a cyklistickú dopravu.



obr. Jednostranný chodník - pešie prepojenie zóny s centrom.

Podiel cyklistickej dopravy v del'be prepravovanej kapacity neprevyšuje 1%. Z tohto dôvodu je potrebné územie dovybaviť absentujúcimi cyklistickými komunikáciami alternujúcimi automobilovú dopravu. Podľa koncepcie Cyklotrás, spracovaná mestskou organizáciou STARZ, koncepcne nie je možné zónu priamo napojiť na nadradenú cyklotrasu smerujúcu do centra. Najbližšia celomestská cyklotrasa je navrhovaná Mlynskou Dolinou smer Červený most a Železná studnička. Podľa Územného plánu hl.m. SR Bratislavy je možné územie napojiť na cyklotrasu vedenú z centra mesta cez Hlbokú cestu s vyústením do Brnianskej ulice v priestore Hroboňovej ul., kde sa nachádza nadchod cez Pražskú, resp. Brniansku ulicu.

Automobilová doprava má významný vplyv na formovanie územia. Riešené územie je tangované výkonnou mestskou komunikáciou – Pražskou ulicou, zaradenou do stredného dopravného okruhu mesta, patriaceho do ZAKOS-u.



Stromová ulica je podľa celomestskej kategorizácie komunikácii zaradená do funkčnej tr. C1, kategorizácia MO 9, do VYKOS. Ostatné komunikácie v rámci riešeného územia sú zaradené v rovnakej funkčnej tr. C3.

Komunikácie nachádzajúce sa v riešenom území sú zaradené vo funkčnej triede C3. Ich kategorizácia je rozdielna v závislosti od priestorových možností verejných dopravných koridorov. Od MO 6 do MO 4,5 s doporučenou rýchlosťou 40 km/h. Niektoré komunikácie dokonca ani nedisponujú chodníkmi a tie, ktoré ich majú sú nedostatočné, alebo využívané pre statickú dopravu. V spojitosti s morfológiou terénu sú výhľadové kuželi obmedzené a v niektorých úsekoch sú ulice nebezpečné, a to najmä: Jelšová ulica, Jakubíkova, Royova ulica, Hroznová ulica, Jahodová a Uhrová ulica.



Súčasné prevádzkové opatrenia, zjednosmernenia ulíc: Jelšová – z časti, Royová, Uhrova, Jakubíkova – z časti, sa javia iba ako naznačený spôsob definitívneho prevádzkového poriadku motorizovanej dopravy. V návrhu Územného plánu zóny bude nevyhnutné maximálne rozšíriť jednosmernosť komunikácii pre optimálnu dopravnú obsluhu územia a bezpečnosť chodcov.

obr.: Stav komunikácii na Jelšovej ulici , fakticky bez chodníkov

Pre hromadný parkovací dom je vhodné uvažovať s plochou súčasných garáží na Uhrovej ul. na parcele č. 5537/1, v katastr. území Vinohrady vo vlastníctve Slovenskej republiky. V prospech tohto riešenia hovorí aj poloha priestoru v exponovanej časti územia a teréne danosti, ktoré umožňujú prekonať rôzne úrovne bez zbytočných nárokov na realizáciu rámp. Umiestnenie tejto stavby bude rešpektovať vodohospodárske a iné technické zariadenia slúžiace pre zásobovanie obyvateľstva.



obr.: Disponibilný koridor pre rozšírenie časti Jelšovej ulice.

Jedným z mála disponibilných priestranstiev pre doplnenie verejného dopravného vybavenia je časť Jelšovej ulice nachádzajúcej sa medzi Uhrovou ulicou a Stromovou ulicou pri vyústení do križovatky s Bárdošovou ulicou. Pri miernom vyosení tejto časti Jelšovej ulice je možné navrhnuť jej rozšírenie na obojsmernú premávku a vytvoriť tak kapacitnejší vjazd do územia.



Pre zatriktívnenie verejnej dopravy je potrebné vytvoriť dopravný, vyhradený pruh pre vozidlá MHD a do prevádzky zaradiť nízkooplošňové vozidlá. Uvedené riešenia by boli vhodným sekundárnym doplnením zdravotníckych služieb nachádzajúcich sa v oblasti Kramárov.

Zariadenia Železníc SR nachádzajúce sa pod južným okrajom riešenej zóny sú stabilizované a v rámci zóny rozvojové zámery ŽSR nesleduje. Ochranné pásmo dráhy (ďalej len OPD) je vymedzené 60 m po obidvoch stranách od osi krajnej koľaje a zahŕňa aj OP regulačnej stanice plynovodu.

Z hľadiska vplyvu leteckej dopravy na riešené územie zóny je potrebné rešpektovať: Ochranné pásma (ďalej len OP) heliportu pre leteckú záchrannú službu Dérerovej nemocnice s poliklinikou, Bratislava určených Štátnou leteckou inšpekciou zn. 1-66/92/LPZ z 20.02.1992, OP vzletovej a približovacej roviny (sklon 1:8) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV, OP prechodových plôch (sklon 1:2) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV,

Z pohľadu návrhu **občianskej vybavenosti** sa v riešenom území nachádza iba jedno ubytovacie zariadenie Slovenskej Akadémie Vied. Ostatné ubytovacie zariadenia sú účelovo viazané, týka sa to objektu SIEMENS a príp. Ministerstva Školstva SR a iných prevádzok nachádzajúcich sa najmä na Opavskej ulici.

Je potrebné sústrediť pozornosť na sceľovanie štruktúry najmä v ťažiskových polohách, aby nedochádzalo ku kolízii rôznorodých stavieb a ich následnému znehodnoteniu. Tento problém nastáva v strete zástavby rodinných domov a občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru.



obr.: r. 2009 – stav križovatky ulíc Jelšová, Uhrová, znázorňuje stret rôznorodej zástavby.



obr.: r. 2012 stav križovatky ulíc Jelšová, Uhrová, znázorňuje prestavbu štruktúry s cieľom jej homogenizácie, čo je prejavom naplnenia predpokladaného scenára vývoja územia

Kontaktné územie s mestskými radiálami bude nevyhnutné regulovať v súlade s požiadavkami kladenými na mestské prostredie. Vytvorí sa tak otvorená podkova mestskej štruktúry, pozdĺž ulíc Stromová a Pražská, ako aj Opavská, viažuca zariadenia občianskej vybavenosti, ktorá bude pôsobiť barierovo a vytvorí predpoklady pre kľudné obytné prostredie v rámci vnútorného územia zóny. V rámci riešeného územia je potrebné akceptovať požiadavku záväznej časti ÚPN hl.m. SR Bratislavy dotvoriť obslužno-vybavenostné aktivity v priestore Stromovej ul. ako

Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre, 11/2012 - čistopis
obstarávateľ: MČ Bratislava – Nové Mesto, autor: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA



významnej ťažiskovej mestskej triedy Kramárov s lokálnym centrom vybavenosti v uzlovom priestore napojenia Bárdošovej ul. V súčasnosti mimo riešeného územia na Stromovej ulici sa nachádza Dom Kultúry Kramáre, ktorý saturuje potreby lokálneho kultúrneho zariadenia, a hotelové zariadenie vyššieho štandardu poskytujúce služby porovnateľné s obdobnými zariadeniami v centre mesta.

V území je vhodné vytvoriť podmienky pre dennú rekreáciu prostredníctvom 3 ekostabilizačných plôch:

1. detské ihrisko – po obvode ihriska sú vysadené topole čierne, v areáli ihriska sú vysadené platany, borovice, jasene, po jeho súčasnom doplnení bude spĺňať nároky oddychového priestranstva.
2. verejná zeleň na Jahodovej a Ďurgalovej ulici, zeleň medzi obytnými domami, zeleň je prehustená a vyžaduje si návrh sadových úprav,
3. verejná zeleň medzi Royovou a Ďurgalovou ulicou – zeleň medzi obytnými domami v strmom svahu, vyžaduje údržbu, zeleň je prehustená náletovými drevinami,

Územie je tangované prietahom cesty č. II/572, ktorú tvorí Pražská ulica. Zariadenia cestovného ruchu je možné naviazať na tento koridor. Optimálne sa pre tento priestor javia ubytovacie zariadenia, stravovacie zariadenia a iné kongresové a konferenčné zariadenia mestského typu slúžiace pre potreby blízkeho centra. Okrem urbanisticko-vizuálneho dotvorenia mestotvornej komunikácie pre etablovanie zariadení cestovného ruchu hovorí aj fakt, že vzhľadom na vysokú mieru hlukového zaťaženia je koridor Pražskej ulice nevhodný na bývanie.

Nakoľko územie je dlhodobu stabilizované z hľadiska nadradeného, celomestského **verejného technického vybavenia** podľa ÚPN hl.m. SR Bratislava v znení zmien a doplnkov 01 a 02 nie sú v danej lokalite navrhované nové zariadenia. Riešeným územím prechádzajú dva kanalizačné zberače A a A4 celomestského významu.

Telekomunikačné vedenia. V riešenom území sú prevádzkované telekomunikačné vedenia v súvislosti s poskytovanými službami Slovak telekom, a.s. Ich ochranné pásma sú stanovené zákonom č. 610/2003 Z.z. Pri návrhu je potrebné dodržať STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

Zásobovanie pitnou vodou a odvádzanie odpadových vôd. Zásobovanie vodou a odkanalizovanie územia Územného plánu zóny Jelšová – Kramáre zabezpečuje Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. prostredníctvom svojich zariadení. Listom z 03.07.2009 si BVS, a.s uplatnila v rámci Prípravných prác nasledujúce pripomienky:

- V predmetnom území sa nachádzajú verejné vodohospodárske zariadenia, ktoré žiadame rešpektovať vrátane ich pásma ochrany v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách vo vzťahu k ich skutočnej polohe:
 - vodovod DN 100-300 – 2,0 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany,
 - vodovod DN 400 – 3,0 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany,
 - kanalizácia – 3,0 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany,



- Zabezpečenie zásobovania pitnou vodou a odkanalizovanie riešiť v nadväznosti na kapacity a skutkový stav existujúcich vodohospodárskych sietí, nároky na pitnú vodu, výšku zástavby, množstvo splaškových a dažďových vôd.
- Zvýšené nároky na zabezpečenie požiarnej vody riešiť individuálne pre jednotlivé objekty (požiarne nádrže, samostatné požiarne systémy).
- Verejné vodohospodárske siete je potrebné umiestňovať do verejných komunikácií resp. verejne prístupných koridorov s minimálnou šírkou 6,0 m s únosnosťou povrchu umožňujúcou vjazd servisných vozidiel prevádzky.
- Zásobovanie vodou verejným vodovodom je nutné riešiť z hľadiska bezpečnej prevádzky zokruhovanou sieťou.
- Návrh územného plánu zóny vo svojom riešení bude rešpektovať požiadavku na zdvojenie výtlačného potrubia DN 400 z ČS Gaštanova do vodojemu Kramáre 1, ktoré prechádza riešeným územím.
- Odvádzaniu odpadových vôd je potrebné venovať zvýšenú pozornosť.
- Nároky na zvýšený podiel odvádzania zrážkových vôd oproti súčasnému stavu je nutné riešiť mimo systém verejnej kanalizácie v závislosti od konkrétnych hydrogeologických podmienok /vsakovacie zariadenia, resp. iné retenčné opatrenia/. Požiadavka vyplýva z kapacitnej preťažnosti jestvujúceho kanalizačného systému.
- Vhodnosť vsakovania nekontaminovaných zrážkových vôd zo striech objektov je nutné preukázať hydrogeologickým prieskumom.
- Kanalizačnú sieť riešiť ako delenú.

Zásobovanie plynom - plynovod. Zásobovanie plynom územia Územného plánu zóny Jelšová – Kramáre zabezpečuje Slovenský plynárenský priemysel, a.s. prostredníctvom svojich zariadení. Listom z 20.08.2009 si SPP, a.s. uplatnil v rámci Prípravných prác nasledujúce pripomienky: Pred realizáciou vytýčiť plynárenské zariadenia – objednať v SPP – distribúcia, a.s., Bratislava, Zariadenia rešpektovať v súlade s platnými STN.

Zásobovanie elektrickou energiou územie Územného plánu zóny Jelšová – Kramáre zabezpečuje Západoslovenská energetika, a.s. prostredníctvom svojich zariadení. Objekty ZSE, a.s. sú stabilizované je potrebné dodržať ich ochranné pásma. Nie sú navrhované nové verejné linky a zariadenia pre zásobovanie elektrickou energiou.

Verejné technické vybavenie je v riešenom území zväčša vedené v podzemných rozvodoch, avšak niektoré časti silnoprúdových rozvodov NN a slaboprúdových rozvodov sú vedené prostredníctvom vzdušných vedení. Týka sa to najmä: Uhrovej ulice, Jelšovej ulice, Jakubíkovej ulice, Royovej a časti Jahodovej ulice. V takto intenzifikovanom mestskom prostredí vzdušné vedenia sú neopodstatneným limitujúcim faktorom. Z tohto dôvodu budú v návrhu riešenia vzdušné vedenia nahradené kabelovými rozvodmi a ich vzájomná priestorová koordinácia bude v súlade s STN /ČSN/ 73 6005.





obr.: Typický príklad umiestnenia verejného technického vybavenia v križovatke ulíc Jakubíkova a Jahodová, limituje pešiu dopravu.

Nakoľko riešená zóna je pomerne intenzifikovaná je potrebné zabezpečiť koordináciu zariadení verejného technického vybavenia. Návrh územného plánu bude riešiť budovanie integrovaných rozvodníc, domových meračov a iných zariadení nachádzajúcich sa na verejných priestranstvách so zámerom ich priestorovej redukcie.

Vytvoria sa tak disponibilné plochy pre lepšiu priepustnosť verejných priestranstiev a bezkolíznosť pešej, cyklistickej a automobilovej dopravy.

1.6 Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Pre sociálnu infraštruktúru riešeného územia Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre sú smernými a východiskovými parametrami celomestské ukazovatele. Napriek drobným špecifikám predmetnej zóny sú vzorovými ukazovateľmi sociálno-ekonomického rozvoja zámery obsiahnuté v ÚPN hl.m. SR Bratislava v znení zmien a doplnkov 01 a 02. Dôležitými faktormi sú prevládajúce dve funkcie využitia územia a tými sú: funkcia bývania a funkcia občianskej vybavenosti. Pre spodrobnenie je možné konštatovať, že najväčšími zamestnávateľmi v rámci lokality sú: SIEMENS a Ministerstvo Školstva SR, ktorí svojou celoslovenskou pôsobnosťou vnášajú do územia hodnotovo významný rozmer.

Zamestnanosť obyvateľov zóny je saturovaná v rámci celého mesta. Z tohto dôvodu je potrebné poukázať na celomestský vývoj. Zamestnanosť mesta Bratislava dynamicky rástla nepretržite od polovice minulého storočia. Komparatívnou výhodou Bratislavy v oblasti zamestnanosti je jej význam, ako hlavného mesta SR a jej poloha v rámci strednej Európy. Potvrdením tohto fenoménu je rast zamestnanosti v meste aj v rokoch transformácie, v 90. rokoch minulého storočia. Pre udržanie pozitívneho trendu zamestnanosti je potrebné okrem iných súvislostí dopĺňať dopravnú a technickú ako aj sociálnu infraštruktúru. Tento faktor je možné ako jeden vzťahovať na riešenú zónu. Vhodným doplnením celomestskej sociálnej infraštruktúry je dobudovanie zdravotníckeho areálu Kramáre, ktorý tanguje riešené územie.

V zóne sa nachádza jedna ubytovňa Slovenskej Akadémie Vied na Royovej ulici. Územie nedisponuje žiadnym školským, alebo predškolským zariadením. Pre obyvateľov riešenej zóny slúži združené školské a predškolské zariadenie: Základná škola s materskou školou, Cádova ul. 23, 831 01 Bratislava, nachádzajúce sa v pešej dostupnosti za Stromovou ulicou. Pôvodný objekt Predškolského zariadenia



na Jelšovej ulici momentálne je využívaný mestskou časťou na služby vo verejnom záujme. Zdravotnícke zariadenia celomestského významu saturujúce aj potreby obyvateľov riešeného územia sa nachádzajú v susedstve. Vzhľadom na polohu zóny v rámci mesta a jej prestárnuté obyvateľstvo nie je potreba budovania predškolských, školských a zdravotníckych zariadení. V oblasti sociálnej starostlivosti je možné zvážiť doplnenie domova sociálnych služieb.

Z hľadiska celomestského vývoja demografického potenciálu je možné odpozorovať, že od polovice 90. rokov 20. stor. sa v Bratislave prejavujú výrazné zmeny v demografickom vývoji. Jedná sa o odraz spoločensko-ekonomickej situácie. V dôsledku toho mesto od r. 1996 prestáva rásť a nastáva výraznejšie znižovanie stavu, keď počet obyvateľov poklesol za 7 rokov o 28.000 obyvateľov tj. o 6,4%.

Dôležitou skutočnosťou, ktorá predznamenáva scenár budúceho vývoja mesta je podiel počtu obyvateľov Bratislavy z celového počtu obyvateľov Slovenska. Momentálne je na úrovni 8%, pričom v Prahe a Paríži tento podiel tvorí 14%, v Budapešti až 20% a vo Viedni až 23%. Reálne Bratislava v dohľadnej dobe nedosiahne uvedené podiely, ale vývoj medzi r. 2002 a 2008 potvrdil prognózu rastu na odhadovaný podiel 10%. Pri tomto podiele z celového počtu obyvateľov Slovenskej republiky by Bratislava mala 540 tis. obyvateľov, čo predstavuje nárast o cca. 100 tis. oproti súčasnosti.

Nakoľko je riešená zóna polyfunkčnou súčasťou mesta obsahujúcou rôznorodé funkčné využitie je možné prevziať percentuálne podiely demografických ukazovateľov mesta, ako relevantný podklad.

Riešené územie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre má rozsah 15,5 ha, je trvalo obývané 1420 obyvateľmi, z toho žijúcich v rodinných domoch: 121 a v bytových domoch: 1299.

Veková štruktúra. Priemerný vek je 40 rokov a najväčšiu vekovú skupinu predstavujú ľudia v produktívnom veku až 66%. Čo z dlhodobého prehľadu predstavuje nárast o 6% z 60% oproti r. 1980. Pre stanovenie prognózy vývoja je potrebné poznať jednotlivé hodnoty indexov vekovej štruktúry.

Index vitality, ktorý vyjadruje pomer predproduktívneho a poproduktívneho obyvateľstva, čiže najmladšej 0-14 a najstaršej 60 a viac ročnej populácie predstavoval v r. 2004 už len 56 bodov a zaznamenal pokles z r. 1995, kedy bol vo výške 107 bodov.

Index ekonomického zaťaženia, ktorý vyjadruje pomer predproduktívneho a poproduktívneho obyvateľstva k produktívnemu obyvateľstvu predstavoval v r. 2004 - 51 bodov, oproti r. 1995 kedy bol vo výške 59 bodov, čo znamená, že silné ročníky zo 70. a 80. minulého storočia vstupujú do ekonomickej aktivity.

Index dôchodkového zaťaženia, ktorý vyjadruje počet obyvateľov v poproduktívnom veku na 100 obyvateľov v produktívnom veku predstavoval v r. 2004 - 32 bodov, hodnota indexu oproti r. 1991 vzrástla o 4 body, čo znamená výrazný nárast požiadaviek pre skupinu dôchodcov v sociálnej oblasti.



Index obnovy pracovnej sily, vyjadruje pomer medzi počtom obyvateľov vo vekovej štruktúre 35-44 ročných k štruktúre 45-55 ročných, bol v r. 2004 na úrovni 78 bodov a v r. 1997 na úrovni 114 bodov. Uvedený stav poukazuje na značné zníženie možnosti obnovy pracovnej sily z vlastného obyvateľstva a bude nutné počítať so zvýšenou migráciou za prácou z okolitého územia, ako aj zo zahraničia.

Cenzové domácnosti mali v rámci mesta priemernú veľkosť 2,34. Z uvedeného vyplýva, že v riešenom území Územného plánu zóny Kramáre – Jelšová ul. sa nachádza cca 607 cenzových domácností.

Prirodzený prírastok v rámci hl.m SR Bratislava bol v r. 2004 -302 obyvateľov, čo predstavuje -0,7% z celkového počtu obyvateľov. Od r. 1994 je prirodzený prírastok v negatívnych číslach.

Pôrodnosť – natalita bola v meste v r. 2004 na úrovni 3672.

Vzdelanostná štruktúra a profesná flexibilita spolu s vekovou štruktúrou sú rozhodujúci faktormi zabezpečujúcimi rozvoj. V r. 2001 z obyvateľstva prevládajú obyvatelia so stredoškolským vzdelaním. Avšak s podielom 24,3% vysokoškolsky vzdelaného obyvateľstva je Bratislava druhým najvzdelanejším mestom postsocialistických krajín únie po Prahe.

Ekonomická aktivita v Bratislave podľa správania sa obyvateľov patrí medzi značnú. V r. 2004 bolo až 56% populácie ekonomicky aktívne. Čo z dlhodobého hľadiska predstavuje najvyššiu hodnotu, ktorá odzrkadľuje demografický vývoj. Vo výhľade je, ale predpoklad zníženia rastu v dôsledku odchodu silných ročníkov do dôchodkového veku.

Prognóza vývoja obyvateľov za mestskú časť Bratislava - Nové Mesto. Uvedená prognóza vychádza z územného členenia a potenciálu rastu a je stanovená Územným plánom hl.m. SR Bratislava r. 2007.

obdobie	1991	2001	2004	2030
počet obyvateľov MČ	40 317	37 418	37 130	48 200

Z predpokladaného nárastu obyvateľov pre mestskú časť je možné odvodiť prírastok obyvateľov pre riešené územie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre. Jedná sa o celkový nárast 11070 obyvateľov. Ak pomer riešenej zóny (15,5 ha) voči územiu MČ Bratislava – Nové Mesto (3748,15 ha) je 0,004135 potom prírastok obyvateľstva v rámci predmetného územia bude od 45 do 100 obyvateľov do r. 2030.

Ekonomická aktivita a vzdelanostná úroveň obyvateľov a zamestnancov v zóne je vzhľadom na polohu a atraktivitu územia veľká. Osídlenie a celková exploatácia územia je výsledkom a zrkadlom ekonomických súvislostí hl.m. SR Bratislavy.

Ekonomická aktivita v Bratislave podľa správania sa obyvateľov patrí medzi značnú. V r. 2004 bolo až 56% populácie ekonomicky aktívne. Čo z dlhodobého hľadiska predstavuje najvyššiu hodnotu, ktorá odráža demografický vývoj. Vo výhľade je, ale



predpoklad zníženia rastu v dôsledku odchodu silných ročníkov do dôchodkového veku.

Najväčšími zamestnávateľmi v rámci riešenej zóny sú Ministerstvo Školstva Slovenskej republiky a SIEMENS. Uvedené inštitúcie sú organizáciami s celoslovenskou pôsobnosťou a reprezentujú v území zariadenia vyššej a nadradenej občianskej vybavenosti. Sekundárne sú tieto dvaja veľkí zamestnávateľia doplnení inými zamestnávateľmi v oblasti služieb a obchodu. Dominantne je hospodárska základňa územia viazaná na nosnú mestotvornú os Kramárov tvorenú Stromovou ulicou. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že hospodársku bázu riešeného územia je možné doplniť v disponibilných priestoroch pri Pražskej ulici. Túto tendenciu je možné jasne vidieť pri Opavskej ulici, ktorá tvorí vizuálny koridor Pražskej a Brnianskej ulice a preto na seba viaže podnikateľské aktivity. Na druhej strane prevádzkové priestory v partery nachádzajúce v jadre územia bez vizuálneho akcentovania nie sú obsadené. Týka sa to najmä priestorov na Ďurgalovej ul.

Z hľadiska posudzovania zámerov z pohľadu rozvoja sociálnej infraštruktúry je potrebné v zóne vytvoriť podmienky na skvalitnenie obytného a pracovného prostredia. Skvalitniť verejné priestranstvá tak, aby vytvárali humánne prostredia mestského typu bez kolízií. V tejto súvislosti je žiaduce v exponovaných polohách územia segregovať rôzne formy dopravy. Zrealizovať hodnotné parkové úpravy na plochách verejnej zelene. Klásť dôraz na to, aby nová investičná činnosť v území bola prínosom pre lepšiu sociálnu identifikáciu. Zámerom je priestory hierarchicky definovať ako verejné, areálové a súkromné. Tento spôsob definovania priestorov je prvým predpokladom kultivácie zóny.

V oblasti sociálnej starostlivosti je možné zväziť doplnenie domova sociálnych služieb.

V Návrhu riešeného územného plánu zónu budú v primeranom rozsahu riešeného územia a širšieho záujmového územia vyhodnotené:

- Základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti, ako bilancie podľa veku, ekonomická aktivita a pod., vyplývajúce z rozsahu navrhovaných domov a bytov.
- Socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstva a predpoklady jeho rozvoja.
- Bilancie pracovných príležitostí v zariadeniach vybavenosti (stav a návrh).

V časti bývanie bude spracovaná podrobnejšia štruktúra bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov a štruktúra navrhovaných bytov podľa druhu a foriem zástavby, bývanie bude členené na trvalé a prechodné.



1.7 Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície



Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia je zásadne nehomogénne. Z hľadiska dlhodobého formovania mesta a riešenej zóny je možné konštatovať, že rôznorodý charakter územia zodpovedá jeho turbolentnému vývoju. Lokalita nebola kontinuálne urbanizovaná, je možné odsledovať zásadné dobové stavebné zámery, ktoré radikálne vstúpili do územia s ambíciou jeho zásadnej reštrukturalizácie.

obr. Stromovej ul. zo západu – nehomogénna štruktúra zástavby

Z prímestského charakteru na ťažiskový mestský priestor disponujúci všetkými príslušnými vlastnosťami. Tento scenár bol lokalite predurčený vzhľadom na jej blízkosť centru mesta, avšak týmto vývojom vyvolané stavby a súbory stavieb akoby principiálne negovali merítko dovtedajšej štruktúry.

Pražská ulica v dotyku s riešeným priestorom neprešla takouto radikálnou zmenou ako Stromová ulica nakoľko bola definovaná ako výkonná mestská komunikácia, radiála. Pri predpokladom urbanizovaní okolia Pražskej ulice je potrebné zohľadniť širšie súvislosti a vyvarovať sa chýb, ktoré boli realizované v prípade Stromovej ul.

Štruktúra riešeného územia nie je celistvá ani vo svojom jadre. Jej charakter je narušený v jej exponovanej polohe zástavbou viacpodlažných bytových domov. Naproti tomu za pozitívnu intenzifikáciu sa dajú označiť doplnenia štruktúry o architektonicky aj urbanisticky hodnotné súbory obytných budov z 60. resp. 70. rokov minulého storočia a staršie a to najmä v koncových polohách územia pri Opavskej, Royovej a Jahodovej ul. ako aj Ďurgalovej ulici.

Fragmenty pôvodnej štruktúry územia je poznať v urbanistickej štruktúre a na zachovalých vilách vyššej architektonickej hodnoty, ktorých vnímanie je potlačené novšou zástavbou. Sentiment pôvodnej zástavby je možné udržať iba za predpokladu, že nebudú v kolízii so scenárom vývoja tohto územia v rámci mesta. Tento zámer je badateľný aj v ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02. Kde vďaka sentimentu k pôvodnej zástavbe a definovaniu Stromovej ulice vzniká paradoxná situácia, že pri tejto mestskej triede a v blízkosti nadradenej občianskej vybavenosti sú ponechané územia vo funkčnom určení malopodlažná zástavba obytného prostredia.

Charakteristika dopravnej obsluhy územia vykazuje obdobné vlastnosti priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a to je nekoncepcnosť. Koexistujú tu na malom priestore vysoko zaťažené dopravné riešenia s extenzívnymi



formami statickej aj dynamickej dopravy. Najzásadnejšími aspektmi dopravy, ktoré majú vplyv na priestorové usporiadanie zóny, je priepustnosť vstupov a výstupov do územia a riešenie efektívnejších foriem statickej dopravy. Návrh riešenia využije disponibilitu územia s cieľom zvýšenia prevádzkovej kvality prostredia.

Územie riešené Územným plánom zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre je nehomogénnou zónou. Napriek blízkosti centru hlavného mesta SR Bratislavy vykazuje urbanistickú štruktúru charakteristickú pre perifériu. Lokalita bola a je vo svojom rozvoji limitovaná prírodnými danosťami a to najmä reliéfom terénu. Nachádza sa na horskom prechode 1. lamačskej brány. Z tohto dôvodu k jej urbanizácii sa pristúpilo neskôr až po naplnení iných centru mesta blízkych disponibilných lokalít. Vývoj urbanistickej štruktúry nebol kontinuálny, ale kolísavý a z pozvoľného rozvoja v 1. polovici 20. storočia sa zmenil na dynamický a radikálny od 50. rokov 20. storočia. Napriek intenzívnemu doplneniu urbanistickej štruktúry v minulom storočí nedošlo paradoxne k sceleniu riešenej zóny s blízkym centrom a historickým jadrom mesta. Práve naopak zásadnou prestavbou a rozšírením Pražskej ulice vznikla nová bariéra tvorená rozsiahlym technickým dielom opomínajúcim pešie a ideové prepojenie Kramárov s centrom.

Genius loci – Duch miesta celej riešenej zóny je, napriek zjavným nedostatkom urbanistickej štruktúry, pozitívny. Tento stav je vytváraný viacerými faktormi. Takmer celé územie je južnou dispozíciou s dostatkom slnečných dní. Územie vďaka svojej morfológii je vzdušné a nepôsobí stiesnene. Urbanisticko-architektonické zámery z 50. – 70. rokov zaraďujú niektoré časti riešenej zóny už v súčasnosti medzi obytné prostredia s vysokou hodnotou. Týka sa to najmä okrajových polôh pri Ďurgalovej ulici. Pre umocnenie pozitívneho Genia loci je potrebné odstrániť zistené negatíva územia. Návrh Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre bude obsahovať návrh opatrení vďaka, ktorým bude lokalita disponovať obdobnými charakteristikami ako vzorové zóny v porovnateľných sídlach. Poloha územia predurčuje lokalitu stať sa atraktívnou polyfunkčnou zónou. Komparatívna výhoda blízkosti centra mesta a prírodného prostredia je záväzkom voči riešenému územiu, že je potrebné jeho vlastnosti pozdvihnúť na hodnotnejšiu úroveň.

Územie je z hľadiska urbanistickej štruktúry pomerne intenzifikované, ale na hierarchicky nižšej úrovni štruktúry verejných priestranstiev nie je kompaktné, resp. neefektívne riešené. Pre nadobudnutie vyššej hodnoty územia je nutné jeho mestský interiér skompaktniť s jasnou identifikáciou verejných a súkromných priestorov. Týka sa to najmä priekových plôch nachádzajúcich na rozhraní odlišných funkcií priestoru pri Hroznovej, Uhrovej a Jelšovej ulici.

Územný plán zóny Jelšová, Bratislava – Kramáre bude spracovaný v súlade s nadradenou Územnoplánovacou dokumentáciou platnou pre toto územie a tou je: Územný plán hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02. Stanovené regulatívy podľa uvedenej, nadradenej dokumentácie budú rešpektované. Po analýze celomestskej regulácie z pohľadu najpravdepodobnejšieho scenára vývoja predmetného územia je možné konštatovať, že nie je potrebné vyvolať požiadavku na zmenu nadradenej dokumentácie. Nakoľko je možné prijať ozdravné opatrenia pre riešenu zónu aj v zmysle súčasných regulatívov. Z dlhodobého hľadiska je potrebné zabezpečiť aby územia tangované mestskými radiálami Pražskou a Stromovou ul. boli chápané ako priestory s dominanciou objektov vybavenosti nie



bývania. Pre naplnenie tohto scenára hovoria aj dva zásadné faktory: zvýšená hlučnosť a atraktivnosť pre etablovanie sa podnikateľských aktivít.

Pre stanovenie najvhodnejšej podrobnej regulácie je nutné reálne a pravdivé poznanie stavu územia a najpravdepodobnejšej prognózy vývoja mesta, ktorý má zásadný vplyv na štruktúru zóny. Po dobudovaní diaľničného obchvatu mesta je možné uvažovať s dobudovaním Pražskej ulice, ako plnohodnotnej mestskej triedy s napojením na centrum mesta v pokračovaní Štefánikovej ul. a tým kompaktnejším prepojením na oblasť Kramárov a riešenú zónu.

Nakoľko je riešené územie principiálne rozdelené na vonkajšie kontaktné územie s mestskými radiálami a vnútorné územie. Kontaktné územie s mestskými radiálami bude nevyhnutné regulovať v súlade s požiadavkami kladenými na mestské prostredie. Vytvorí sa tak otvorená podkova mestskej štruktúry pozdĺž ulíc Stromová a Pražská, ktorá bude pôsobiť barierovo a vytvorí predpoklady pre kludné obytné prostredie v rámci vnútorného územia zóny.

Ak má zóna plnohodnotne plniť funkciu obytného prostredia je potrebné pri návrhu venovať zvýšenú pozornosť starostlivosti o zachovalé fragmenty verejne prístupnej zelene. Podľa prieskumov niektoré svahovité terény pri bytových domoch disponujú hodnotnými okrasnými drevinami. Je vhodné ich zveľadiť a vytvoriť z plôch verejne prístupnej zelene parky pre dennú rekreáciu a oddych. Najperspektívnejšou plochou pre realizáciu parku je areál detského ihriska.

Z hľadiska priestorového usporiadania územia je neopomenuteľnou skutočnosťou výrazná svahovitosť územia. Dôsledkom tejto svahovitosti je exponovanosť územia. Sprievodným prejavom sú oporné systémy stavieb. Oporné múry sú významným hmotovo-priestorovým fenoménom a pri riešení zóny budú vstupovať do návrhu riešenia.

Jedným z rozhodujúcich faktorov stanovenia miery kvality mestského prostredia je jeho prevádzková obsluha. Z hľadiska požiadaviek na obsluhu územia verejnou technickou vybavenosťou je lokalita uspokojivo saturovaná bez nárokov na nové zariadenia. Nakoľko riešená zóna je značne intenzifikovaná je potrebné územie vybaviť integrovanými rozvodnicami, domových meračov a iných zariadení nachádzajúcich sa na verejných priestranstvách so zámerom ich priestorovej redukcie.

Návrh územného plánu zóny vnesie do riešenia verejného dopravného vybavenia čitateľnosť a koncepcnosť. Odstráni sa tieto nedostatky v oblasti nedostatočne dimenzovaných verejných koridoroch, rozsahu peších koridorov a verejného parkovania. Doplňa sa podmienky pre cyklistickú dopravu a verejnú hromadnú dopravu pre ich zatraktivnenie, ako plnohodnotných alternatív individuálnej automobilovej doprave.

Návrh územného plánu zóny v zmysle nadradenej dokumentácie vyhodnotí a navrhne dominanty územia, akcenty územia, kompozičné body a kompozičné osi, ako aj ďalšie prvky urbanistickej kompozície najmä vo vzťahu k celomestskej kompozícii, kde je územie súčasťou ťažiskového smeru rozvoja centrum – severozápad a tiež komunikácie Pražská a Brnianská, ako hlavnej kompozičnej osi.



Návrh územného plánu zóny na základe logickej hierarchizácie priestorov navrhne gradáciu funkčnú a hmotovo-priestorovú smerom k hlavným kompozičným osiam ohraničujúcim riešené územie. Zhodnotením priestorov sa dosiahne zvýšenie ich spoločenskej atraktivity akcentovanej v uzlovom priestore križovatky ulíc Stromová a Bardošová ako aj v križovatke ulíc Stromová a Pražská ul.

Kompozícia územia bude rešpektovať zásadu osobitného prístupu k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta nakoľko je riešené územie tangované kompozičným obalovým priestorom mesta prechádzajúcim Pražskou ulicou a Jaskovým radom a tiež tangované hlavnou líniou vnímania historickej mestskej veduty. Prípadné výškové dominanty budú lokalizované v uzlových priestoroch mestskej štruktúry. Bude zhodnotené ich pôsobenie v zmysle zásad nadradenej dokumentácie a to najmä vo vzťahu historickému mestu a jeho vedute. Zároveň výškové dominanty budú umiestnené v centrách vybavenosti s koncentráciou spoločenských aktivít.

Návrh územného plánu zóny bude rešpektovať základné hodnoty formujúce obraz Bratislavy vzťahujúce sa na širšie záujmové územia, a to:

- historické dominanty a vedutu historického mesta ako charakteristické prvky historickej panorámy mesta,
- prírodnú vedutu mesta, tvorenú masívmi zelene Malých Karpát,...Horského parku a Kalvárie,
- riešené územie je súčasťou ťažiskového smeru rozvoja mesta,
- južným okrajom riešeného územia prechádza hlavná kompozičná os mesta, ktorá je tvorená Pražskou a Brnianskou ulicou.

1.8 Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Základným koncepčným zámerom je v Návrhu územného plánu zóny riešené územie principiálne rozdeliť na:

- vonkajšie kontaktné územie,
- vnútorné, obytné územie.

Kontaktné územie s mestskými radiálami bude nevyhnutné regulovať v súlade s požiadavkami kladenými na mestské prostredie. Vytvorí sa tak otvorená podkova mestskej štruktúry pozdĺž ulíc Stromová a Pražská, ako aj Opavská ul., ktorá bude pôsobiť barierovo a vytvorí predpoklady pre kľudné obytné prostredie v rámci vnútorného územia zóny. V zmysle toho je potrebné v návrhu územného plánu zóny uvažovať s dobudovaním Pražskej ulice, ako plnohodnotnej mestskej triedy s napojením na centrum mesta v pokračovaní Štefánikovej ul. a tým kompaktnejším prepojením na oblasť Kramárov a riešenú zónu.



Z hľadiska posudzovania zámerov z pohľadu rozvoja sociálnej infraštruktúry je potrebné v zóne vytvoriť podmienky na skvalitnenie obytného a pracovného prostredia. Zámerom je priestory hierarchicky definovať ako verejné, areálové a súkromné. Tento spôsob definovania priestorov je prvým predpokladom kultivácie zóny. V zmysle toho budú **obnovené**:

- v rámci širších vzťahov bude obnovené historické dopravné prepojenie Opavskej ul. a Limbovej ul. smerom ku križovatke Patrónka,
- v rámci širších vzťahov bude obnovené staršie dopravné prepojenie Uhrovej ul. a Pražskej ul. v priestore križovania Uhrovej ulice a Jaskového radu,

Prestavba územia v návrhu územného plánu zóny sa uskutoční:

- v kontaktných plochách funkcii nadradenej občianskej vybavenosti a funkcie bývania v rodinných domoch za Stromovou ulicou,
- v tangovanom území s Pražskou ul. pre vytvorenie zástavby primeranej pre mestskú triedu,
- na pozemku parcela č. 5537/1, v katast. území Vinohrady vo vlastníctve Slovenskej republiky pre vytvorenie intenzívnejšej formy statickej dopravy a to tým, že sa nahradia objekty samostne stojacích garáží hromadným parkovacím domom,
- pre vybudovanie hodnotnejšieho vstupu do zóny bude rozšírený dopravný koridor Jelšovej ul. na obojsmernú premávku v mieste medzi Stromovou a Uhrovou ulicou,
- pri riešení integrovaných rozvodníc, domových meračov a iných zariadení nachádzajúcich sa na verejných priestranstvách zo zámerom ich priestorovej redukcie.

Vo verejnom záujme bude Návrh Územného plánu zóny riešiť jednu **asanáciu** objektov pozemných stavieb, a to garáží na pozemku s č. 5537/1, v katast. území Vinohrady vo vlastníctve Slovenskej republiky. Na predmetnom pozemku bude v návrhu územného plánu riešený hromadný parkovací dom. V prospech tohto riešenia hovorí aj poloha priestoru v exponovanej časti územia a teréne danosti, ktoré umožňujú prekonať rôzne úrovne bez zbytočných nárokov na realizáciu rámp. Umiestnenie tejto stavby bude rešpektovať vodohospodárske a iné technické zariadenia slúžiace pre zásobovanie obyvateľstva.

1.9 Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využitia pozemkov

Územný plán zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre v rámci riešeného územia spodrobni Územný plán hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02. Podľa vyššie uvedenej, nadradenej územnoplánovacej dokumentácie bolo vymedzené územie medzi Stromovou a Pražskou ulicou pre spracovanie zonálnej dokumentácie. Územný plán zóny stanoví podrobnejšie regulatívy. Územný plán zóny vymedzí pozemky pre verejnoprospešné stavby. Pre stanovenie trvalo udržateľnej miery exploatácie územia bude potrebné stanoviť presnú intenzitu zastavania územia vyjadrenú podrobnými regulatívami vzťahujúcimi sa na parcelu,



ktorými sú podľa § 13, ods. 5, písm. b) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii:

- koeficient zastavanosti,
- podiel zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby.

Podľa § 13, ods. 10 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii je Koeficient zastavanosti pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku.

Podiel zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby bude vyjadrený na základe požiadavky Hlavného mesta SR Bratislavy Koeficientom zelene, ktorý je definovaný Územným plánom hl.m. SR Bratislavy v znení Zmien a Doplnkov 01 a 02 nasledujúcim spôsobom:

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = (KZ) x rozloha funkčnej plochy (m²).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
Min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu.	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
Max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik - kvetiny, kríky

Ďalej bude potrebné stanoviť presnú intenzitu zastavania územia prostredníctvom podrobnými regulatívov vzťahujúcich sa na parcelu, a to:

- maximálna podlažnosť,
- maximálna konštrukčná výška podlažia,
- definícia podzemného podlažia,
- definícia zastavanej plochy.

Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre, 11/2012 - čistopis
obstarávateľ: MČ Bratislava – Nové Mesto, autor: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA



Maximálna podlažnosť bude stanovená na parcelu, resp. stavebný pozemok a bude odvodená z Indexu podlažných plôch podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02, ktorý sa vzťahuje k širšiemu bilancovanému územiu.

Limitami územia, ktoré budú mať vplyv na výškové a iné regulatívy lokality sú ochranné pásma a to:

- Ochranné pásma (ďalej len OP) heliportu pre leteckú záchrannú službu Dérerovej nemocnice s poliklinikou, Bratislava určených Štátnou leteckou inšpekciou zn. 1-66/92/LPZ z 20.02.1992, OP vzletovej a približovacej roviny (sklon 1:8) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV, OP prechodových plôch (sklon 1:2) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV,
- Ochranné pásmo dráhy (OPD) vymedzené 60 m po oboch stranách od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy.
- OP regulačnej stanice plynovodu 50 m od stavby,
- OP technickej infraštruktúry podzemných a vzdušných vedení od 1m do 3m od okraja zariadenia.

Ďalej budú v návrhu stanovené Zastavovacie podmienky, na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch, určené:

- vymedzením hranice na umiestnenie stavby,
- uličnou a stavebnou čiarou,
- napojením stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, na hranicu susediacich pozemkov, na umiestnenie verejného technického vybavenia územia, na existujúce stavby a plochy zelene.

Uvedená podrobná regulácia bude rešpektovať reguláciu územia podľa Územného plánu hl.m. SR Bratislavu v znení zmien a doplnkov 01 a 02, ktorá je uvedená v bode 1.4 tohto Zadania - Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta na riešené územie vrátane záväznej časti.

Podľa § 13, ods. 7 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii bude Záväzná časť územného plánu obsahovať návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku. Záväzná časť návrhu územného plánu zóny bude disponovať:

- a. regulatívmi priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- b. regulatívmi umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia,
- c. regulatívmi umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- d. určením nevyhnutnej vybavenosti stavieb,



- e. regulatívmi začlenenia stavieb do okolitej zástavby,
- f. určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby,
- g. požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
- h. pozemkami na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce,
- i. zoznamom verejnoprospešných stavieb,
- j. schémou záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Pri rozhodovaní o výške budú v návrhu zohľadnené svetlotechnické podmienky výstavby:

- STN 0580 Denné osvetlenie budov,
- STN 73 4301 Budovy na bývanie.

V návrhu budú uplatnené barierové formy zástavby – s orientáciou obytných miestností od zdrojov hluku. Zároveň budú rešpektované zásady, aby boli zabezpečené nehučné oddychové zóny pre obyvateľov podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z., saturujúce potreby dennej rekreácie ako sú športové a zariadenia pre deti a mládež.

1.10 Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

Podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny je na území hl. mesta SR Bratislavy a v jeho najbližšom okolí vyhlásených 34 maloplošných území, 27 stromov a 2 CHKO a navrhovaných je 10 chránených prvkov prírody. Pre hl. mesto SR Bratislavu a bývalý okres Bratislava - vidiek boli vypracované regionálne Územné systémy ekologickej stability (ďalej len ÚSES), ktoré vymedzili sieť biocentier a biokoridorov v krajine v kategórii regionálne, nadregionálne a provincionálne.

V riešenom území sa nenachádzajú jestvujúce ani navrhované chránené územia podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.

V dotknutom území sa nenachádzajú ekologicky významné segmenty (EVSK) a geofondové lokality, ktoré tvoria kosť ekologickej stability pre územné systémy nižších hierarchických úrovní (regionálna, miestna).

Životné prostredie

Charakteristika životného prostredia :

Riešené územie najviac ovplyvňuje hluk z komunikácií, prechádza ním okrajovo Pražská ulica, Stromová ul. a železnica:

- hluk z automobilovej dopravy
Pražská ulica hladina hluku 65 – 70dB (výška hlukového zaťaženia je zakreslená pre jednotlivé stavby v blízkosti komunikácie),



Stromová ulica hladina hluku 75dB (výška hlukového zaťaženia je zakreslená pre jednotlivé stavby v blízkosti komunikácie),

- hluk zo železnice – zasahuje iba okrajovo riešené územie, nadmerná hladina hluku (nad 60 dB – územie nevhodné na bývanie) nezasahuje do obytného územia,
- radónové riziko stupeň II., riešené územie patrí do oblasti stredného radónového rizika,
- znečistenie ovzdušia:

Lokálne zdroje znečistenia ovzdušia sa tu nenachádzajú. Znečistenie ovzdušia pochádza zo zdrojov mimo riešeného územia. Podľa úrovne kumulatívneho znečistenia ovzdušia riešené územie patrí do oblasti mierne znečisteného ovzdušia index znečistenia 0,3 – 0,6.

Zeleň

Potenciálna prirodzená vegetácia – dubovo – hrabové lesy karpatské sú charakteristické pre väčšiu časť riešeného územia. Z tejto vegetačnej jednotky budú vyberané nosné dreviny pri výsadbe verejných plôch zelene.

Súčasný stav zelene v riešenom území:

Parky a parkové úpravy – 1. detské ihrisko na rohu Jakubíkovej a Jahodovej ul. Táto plocha je v návrhu ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02 jediná zaradená v riešenom území medzi plochy verejnej zelene.

Verejná zeleň – zeleň pri občianskej vybavenosti, zeleň pri bytových domoch:

2. verejná zeleň na Jahodovej ulici a Ďurgalovej ulici,
3. verejná zeleň na Ďurgalovej ulici.

Izolačná zeleň – medzi Pražskou ulicou a Ďurgalovou ulicou, ochranné pásmo železnice a izolačná zeleň od Pražskej ulice. Zeleň je tvorená stromovou a krovinnou výsadbou pozostávajúcou z druhov – javor, borovica.

Vyhradená zeleň – areál bývalých detských jaslí. Zeleň tvoria výsadby dubu, borovice, smrekov, jaseňov a agátu, agát preniká do riešeného územia hlavne na plochy, ktoré sú neutržiavané.

Zeleň súkromných záhrad pri rodinných domoch – zväčša okrasné záhrady s vysokou aj krovinnou výsadbou.

Z uvedeného vyplýva, že pre tvorbu prírodného prostredia je nevyhnutné realizovať 3 ekostabilizačné plochy v riešenom území z cieľom ich sanácie pre potreby dennej rekreácie:

1. detské ihrisko – po obvode ihriska sú vysadené topole čierne, v areáli ihriska sú vysadené platany, borovice, jasene,
2. verejná zeleň na Jahodovej a Ďurgalovej ulici, zeleň medzi obytnými domami, zeleň je dosť prehustená, nachádzajú sa tu borovice, brezy, smrek, tisy,
3. verejná zeleň medzi Royovou a Ďurgalovou ulicou – zeleň medzi obytnými domami v strmom svahu, nachádza sa tu málo udržiavaná zeleň prehustená náletovými drevinami, nachádzajú sa tu javory, brezy, smrek, orechy.



Návrh územného plánu zóny vo svojom riešení zohľadní limity územia vychádzajúce zo Strategickej hlukovej mapy bratislavskej aglomerácie, 2007 tak, ako boli už identifikované v Prieskumoch a Rozboroch tejto riešenej zonálnej územnoplánovacej dokumentácie.

1.11 Požiadavky z hľadiska najmä ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu

Poľnohospodárska pôda

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava III v katastrálnom území Vinohrady. Poľnohospodárska pôda sa tu nachádza iba na malých výmerách obrábaná ako záhrady pri rodinných domoch. Zväčša sú tieto záhrady využívané ako okrasné záhrady so zvyškami ovocných stromov. Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bude spracovaný v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané na portáli Katastrálneho úradu. Územie nedisponuje lesnou pôdou.

Prírodné zdroje

V riešenom území sa nenachádzajú jestvujúce ani navrhované chránené územia podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.

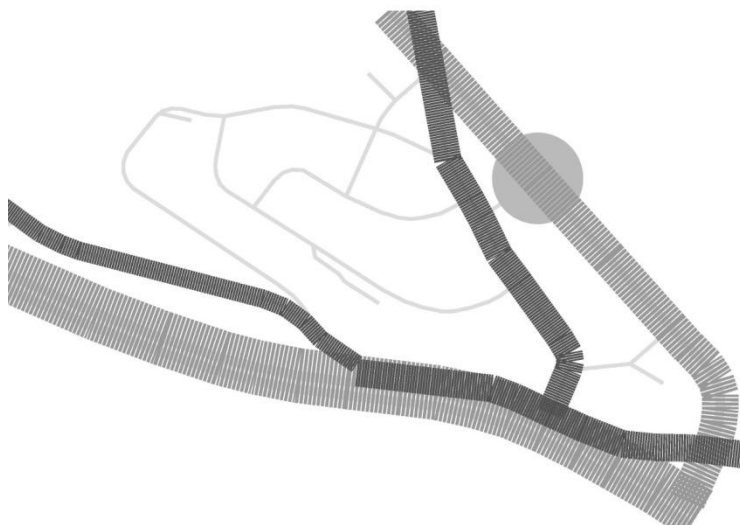
V dotknutom území sa nenachádzajú ekologicky významné segmenty (EVSK) a geofondové lokality, ktoré tvoria kosť ekologickú stabilitu pre územné systémy nižších hierarchických úrovní (regionálna, miestna).

Kultúrne pamiatky, pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma

Z historického hľadiska je možné konštatovať, že predmetné územie bolo zväčša vinohradníckou perifériou Bratislavy. Vďaka svojej polohe na horskom hrebeni inklinovalo na oba jeho svahy. Obyvatelia prvej osady na tomto území obhospodarovali a využívali juhozápadné svahy zväčajúc sa k Vydrici smerom od súčasného centra mesta. Zánik prvej osady je datovaný do obdobia r. 1241 –1242 tatárskeho vpádu. Znovu osídlené územie je už nazývané Selendorf, ktoré pričlenili r. 1279 k Lamaču a v r. 1280 spoločne k Bratislave. Od r. 1375 sa formuje dnešný názov z Chromer, neskôr Kramer. Vinohrad sa spomína v neďalekej Krásnej Hôrke už v r. 1404. Vinohradníctvo dopĺňalo drevorubačstvo a výroba dreveného uhlia nazývaná Kolgrub – Uhoľná jama. Drevené uhlie našlo v 15. – 16. stor. svojich odberateľov vo výrobcach arzenálu v Podhradí. Od r. 1856 a neskôr v r. 1892 sú zmienky o ťažbe v kameňolomoch, z ktorých sa jeden nachádzal aj na dnešnej Stromovej ulici.

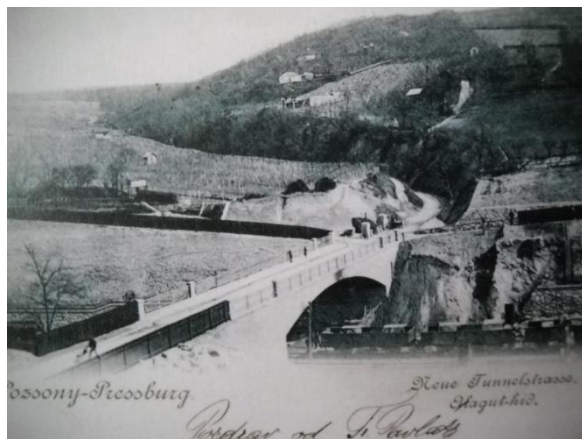


Významne do urbanistického formovania územia zasiahla výstavba železnice do Rakúskeho Marcheggu. Po jej vybudovaní r. 1848, vrátane tunela dĺžky 531 m, ostala táto časť mesta na ďalšie desaťročia územím vinogradov a sádov. Historicky malo územie viaceré hlavné urbanizačné osi. Bola to ulica Kramerweg dnes Limbová a v riešenej zóne to bola Uhrova ulica. V súčasnosti sú viaceré minulé hlavné komunikácie zlúčené do jednej nosnej tepny Kramárov tvoriacou ulicami Limbová a Stromová. Opavská ulica dnes bezvýznamná z hľadiska dopravných súvislostí v minulosti nazývaná Nová ulica bola dôležitou tranzitnou a obslužnou komunikáciou.

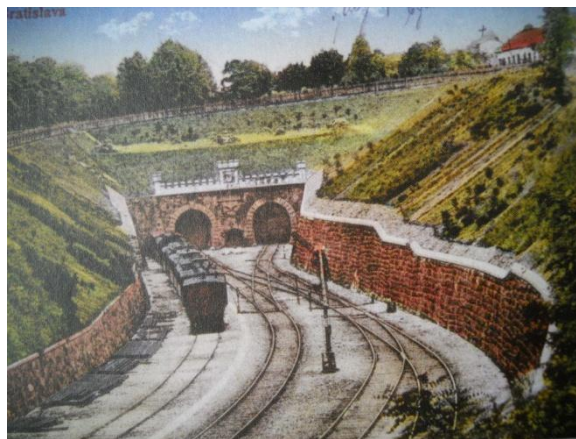


obr.: Znázorňuje porovnanie priebehu historických a súčasných osí, sýtejšie sú znázornené minulé urbanistické línie prechádzajúce ulicami: Uhrova, Jaskový rad, Ďurgalova a Opavská.

Vďaka vhodným klimatickým podmienkam sa spomína prvé zdravotnícke zariadenie na neďalekej Krásnej Hôrke už od r. 1936 a od r.1958 dochádza k intenzívnej výstavbe zdravotníckych zariadení na Kramároch.



obr.: Územie nad Tunelovým mostom pod Jaskovým radom okolo r. 1900, znázorňuje nezastavané územie dnešných Kramárov a Vinogradov.



obr.: Portál železničného tunela pod Kramármi okolo r. 1919. Na oboch obrázkoch sú stavby, ktorých technická elegancia je inšpirujúcou aj pre dnešné inžinierske diela.

Podľa zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (pamiatkový zákon) je vecne a miestne príslušným orgánom Krajský pamiatkový úrad Bratislava, ktorý v rámci Prípravných prác pre spracovanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre požaduje v ďalších etapách územnoplánovacej dokumentácie zohľadniť nasledujúce:

- Podľa ustanovenia § 30 ods. 4 pamiatkového zákona stanovisko krajského pamiatkového úradu sa vyžaduje ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov

Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre, 11/2012 - čistopis
obstarávateľ: MČ Bratislava – Nové Mesto, autor: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA



štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené týmto zákonom. Obsah tohto ustanovenia ošetruje aj prípady potreby stavebných zemných prác, pre ktoré si stavebník vopred vyžiada stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava.

- Podľa ustanovenia § 41 ods. 4 pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad Bratislava v spolupráci s príslušným stavebným úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní.
- Nález, čiže každá vec pamiatkovej hodnoty, ktorá sa nájde výskumom, pri stavebnej alebo inej činnosti v zemi, pod vodou alebo v hmote historickej stavby, v prípade, že sa nájde mimo povoleného výskumu, musí podľa ustanovenia § 40 ods. 2 pamiatkového zákona nálezca ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu Bratislava priamo alebo prostredníctvom obce.
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava v zmysle ust. § 11 ods. 2 písm. c) pamiatkového zákona, podľa ktorého krajský pamiatkový úrad poskytuje krajským úradom, samosprávnym krajom a obciam výpisy z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR (ÚZPF SR) podľa územných obvodov konštatuje, že:
 - **na riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené v zmysle ust. Pamiatkového zákona a evidované ÚZPF SR,**
 - **riešené územie sa neprelína so žiadnym pamiatkovo chráneným územím**
- Na riešenom území nie sú archeologické náleziská evidované Archeologickým ústavom SAV v Nitre podľa ustanovení § 41 ods. 1 pamiatkového zákona v Centrálnej evidencii archeologických nálezísk SR.
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava považuje za **nevyhnutné**:
 - v jednotlivých etapách realizácie Územného plánu zóny Kramáre – Jelšová ul. dodržať konkrétne podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu Bratislava,
 - uplatniť vo vzťahu k rozvojovým zámerom okrem iného aj požiadavky na primerané funkčné využitie územia, charakter typickej zástavby pozdĺž cestných komunikácií, objektovú skladbu, výškové a priestorové usporiadanie, charakteristické a diaľkové pohľady, siluety a panorámy, pri dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby, a podobne.
- Keďže na riešenom území nemožno vylúčiť samotnou realizáciou investičnej činnosti porušenie či zničenie dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov alebo nálezových situácií, preto spôsob ochrany potenciálnych archeologických nálezov bude určený Krajským pamiatkovým úradom Bratislava v rámci územného a stavebného konania na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie jednotlivých navrhovaných stavieb v zmysle príslušných ust. pamiatkového zákona a stavebného zákona.
- Vzhľadom na vyššie uvedené Krajský pamiatkový úrad Bratislava **žiada** predkladať jednotlivé stupne spracovania územnoplánovacej dokumentácie Krajskému pamiatkovému úradu.

Nakoľko je riešené územie v exponovanej polohe voči centru mesta a historickému jadrú je potrebné v rámci širších súvislostí pri priestorovom usporiadaní lokality zohľadniť panorámu a siluetu mesta. Odstrániť pohľadové závary akými sú štítová

*Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre, 11/2012 - čistopis
obstarávateľ: MČ Bratislava – Nové Mesto, autor: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA*



stena objektu Ministerstva školstva SR a celkové neprispôsobenie sa urbanisticko-architektonickému širšiemu rámcu najmä rodinnými domami. Ďalšou požiadavkou z hľadiska širších vzťahov, ktorá vzišla s formulácie záväzných regulatívov nadradenej ÚPD a Krajského pamiatkového úradu je predĺženie osi Štefánikovej a Pražskej ul. vo forme mestotvorného prostredia a tým plnohodnotnej integrácie riešenej zóny s blízkym centrom.

Pre vnútornú štruktúru lokality je potrebné podľa Krajského pamiatkového úradu najmä uplatniť primerané funkčné využitie územia, charakter typickej zástavby pozdĺž cestných komunikácií, objektovú skladbu, výškové a priestorové usporiadanie a pri dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby.

Z hľadiska Civilnej ochrany a krízového riadenia je potrebné spracovať návrh civilnej ochrany v časti verejné dopravné a technické vybavenie územia v rozsahu požiadaviek ustanovení zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a to podľa §§ 2, 3, 4, 16 a 19 a ustanovení súvisiacich vyhlášok:

- vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o stavebnotechnických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov a to podľa §§ 4, 5 a 6 ,
- vyhláška MV SR č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

V území sa nenachádzajú prebytočné nehnuteľnosti Ministerstva obrany SR určené na reštrukturalizáciu a integráciu do infraštruktúry mesta.

Požiarne ochrana po r. 2002 a prijatí legislatívnych opatrení: zákon č. 314/2002 Z.z. o ochrane pred požiarmi a zákona č. 315/2002 Z.z. o Hasičskom a záchrannom zbore plní dve základné úlohy a to ochranu pred požiarmi a vykonáva záchranné práce pri ekologických, dopravných a iných haváriách a mimoriadnych udalostiach. Pre zásahy v centre mesta je určená stála hasičská stanica na Radlinského ulici.

Návrh územného plánu zóny Jelšová bude spracovaný podľa nasledujúcich predpisov týkajúcich sa požiarnej ochrany:

- zákon SNR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
- vyhláška MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- vyhláška MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- vyhláška MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

Pre územie územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre nie je potrebné prijať opatrenia z hľadiska ochrany pred povodňami.



1.12 Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

Riešené územie Územného plánu zóny Jelšová je vymedzené podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov (z r. 2007), ktorý je zároveň záväznou územnoplánovacou dokumentáciou pre riešenú lokalitu. Na zonálnej úrovni neboli pre predmetné územie spracované podrobnejšie relevantné územnoplánovacie dokumentácie. Pre územie hl.m. SR Bratislavy bol spracovaný RÚSES (SAŽP, pob. Bratislava, 1994), do ktorého boli neskôr zakomponované prvky MÚSES a územia NATURA 2000. Závery odvetvových Generelov spracovaných pre hl.m. SR Bratislavu s vplyvom na riešenie zóny boli podkladmi pre spracovanie ÚPN hl.m. SR Bratislavy (z r. 2007).

Z hľadiska **dopravného plánovania** z pohľadu širších vzťahov je podľa stanoviska Magistrátu hl.m. SR Bratislavy potrebné rešpektovať nasledujúce požiadavky.

- V zmysle ÚPN hl.m. SR Bratislavy nie je územie riešené Územným plánom zóny Jelšová – Kramáre dotknuté žiadanými výhľadovými dopravnými zámermi.
- Z hľadiska zaťaženia komunikačnej siete je potrebné v rámci spracovania územného plánu zóny preveriť priepustnosť komunikačnej siete a križovatkových uzlov a to: Stromová – Bárdošova – Jelšová, Stromová – Vlárka, Stromová – Jaskový rad.
- Z hľadiska dopravnej obsluhy územia je vhodné preveriť možnosť vytvorenia nového pripojenia územia na komunikačnú sieť vytvorením výlučne pravého pripojenia a pravého odbočenia Ďurgalovej ul. na Pražskú ul., čím by mohlo dôjsť k čiastočnému zníženiu zaťaženia na križovatkách na Stromovej ul. Pričom je potrebné pri preverovaní uvedeného technického riešenia dopravného napojenia rešpektovať vyhradený pruh pre MHD a zástavku na Pražskej ul.

Pri návrhu dopravného riešenia pri predpokladom rozvoji územia je potrebné posúdiť dotknuté pozemné komunikácie, aj navrhované, vrátane križovatiek vzhľadom na nárast intenzity dopravy. Pri intenzite zaťaženia územia je potrebné rešpektovať priepustnosť dopravnej infraštruktúry, ktorá je limitovaná súčasnou urbanistickou štruktúrou.

Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Bratislava požaduje nasledovné: Nakoľko verejné dopravné napojenie predmetnej zóny je zabezpečené cestou II/572 Pražská ul. požaduje, aby územný plán zóny v zmysle § 12, ods. 2), písm. f) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov:

- bol spracovaný pre zónu s hranicou vedenou v súlade s ÚP hl.m. SR Bratislava – so zahrnutím cesty II/572 Pražská ul.,
- zosúladoval nároky na dopravné obsluženie v kontaktnom území (Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave – začaté územné konanie).

Územný plán zóny Jelšová – Kramáre v rámci riešeného územia ustanoví zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia a v rámci širších vzťahov poskytne námety dopravného



riešenie kontaktného územia pre Zmeny a doplnky Územného plánu hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02.

Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave si uplatnilo nasledovné pripomienky:

- Vzhľadom na budúci intenzívny rozvoj daného územia a polohu zóny požadujeme vo výpočte potrieb statickej dopravy použiť hodnotu súčiniteľa $kd = 1,2$ (IAD 40 : 60 ostatná doprava) (*pozn.: bude použitý aktuálne platný kd*).
- Požadujeme bezpečne vyriešiť organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zástavkám MHD trasovanej v dotyku s riešeným územím.
- Z pohľadu širších dopravných vzťahov požadujeme predložiť analýzu priepustnosti križovatiek v danej lokalite (ulice Stromová, Limbová, Vlárská, Bárdošova, Jelšová) vzhľadom na predpokladaný nárast dopravy vyvolaný predpokladanou výstavbou.
- Dopravnú obsluhu riešeného územia – komunikácie, parkoviská, parkovacie plochy, chodníky pre peších, cestičky pre cyklistov navrhnuť v zmysle platných STN.

Návrh územného plánu zóny vo svojom riešení bude rešpektovať, pri výpočte nárokov statickej dopravy, STN 73 6110/Z1 – Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1).

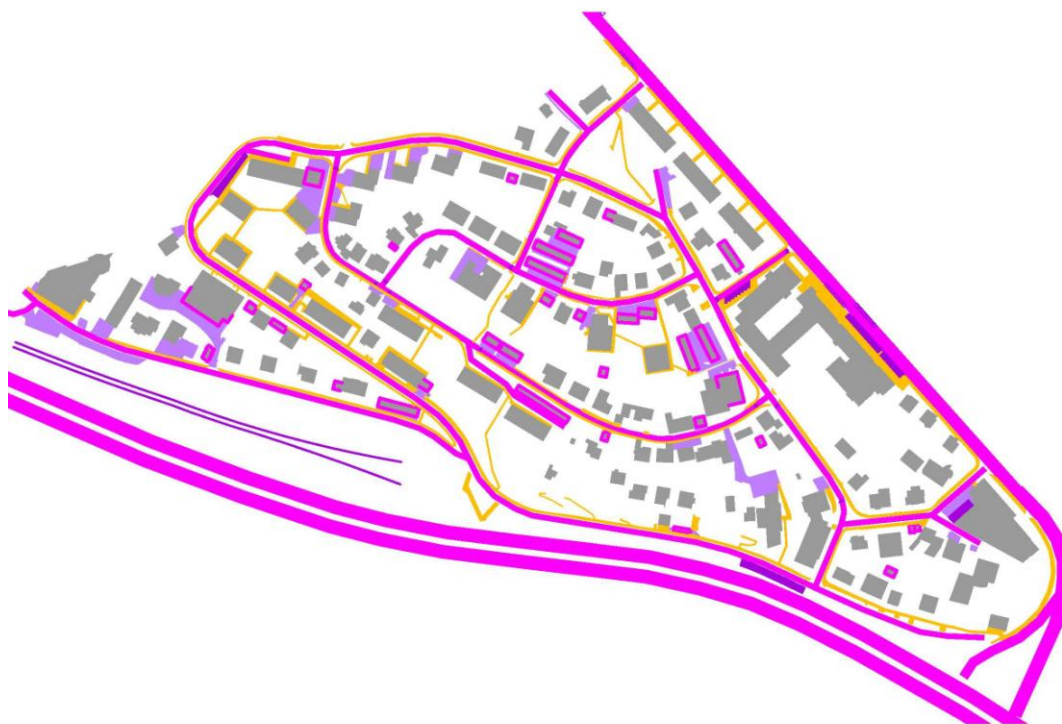
Dominantným aspektom návrhu Územného plánu zóny Jelšová – Kramáre bude minimálne zvýšenie zaťaženia územia v súlade s ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02. V tejto súvislosti budú v návrhu využité disponibilné možnosti pre zvýšenie priepustnosti automobilových vstupov a výstupov do územia.

Riešené územie je tangované výkonnou mestskou komunikáciou – Pražskou ulicou, zaradenou do stredného dopravného okruhu mesta, patriaceho do ZAKOS-u. Stromová ulica je podľa celomestskej kategorizácie komunikácii zaradená do funkčnej tr. C1, kategorizácia MO 9, do VYKOS. Komunikácie v rámci riešeného územia sú zaradené v rovnakej funkčnej tr. C3.

Návrh územného plánu zóny vo svojom riešení zatriedi všetky objekty pozemných komunikácií podľa Cestného zákona do siete miestnych komunikácií na území Hlavného mesta SR Bratislavy a rozlíši miestne a účelové komunikácie.

Návrh územného plánu zóny vo svojom riešení zhodnotí dopravné zaťaženie komunikácií a uzlov prostredníctvom dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov investičných zámerov na cestnú infraštruktúru s použitím „Metodiky dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov“.





obr.: Analýza verejného dopravného vybavenia zóny: dopravné plochy sú farebne vyznačené, fialové sú plochy verejných parkovísk a jazdných chodníkov, sýtejšie sú plochy verejnej statickej dopravy, ružové plochy sú komunikácie.

Zámerom riešenia Návrhu je preferencia iných foriem dopravy a využitie existujúcich možností pre riešenie statickej aj dynamickej dopravy. Z hľadiska dopravnej obsluhy územia bude v návrhu preverená možnosť vytvorenia nového pripojenia územia na komunikačnú sieť vytvorením výlučne pravého pripojenia a pravého odbočenia Ďurgalovej ul. na Pražskú ul., čím by mohlo dôjsť k čiastočnému zníženiu zaťaženia na križovatkách na Stromovej ul. Rovnako tak v návrhu riešenia budú významný priestor opatrenia pre rozvoj cyklistickej dopravy a intenzívnejších foriem statickej dopravy.

Pre hromadný parkovací dom je vhodné uvažovať s plochou súčasných garáží na Uhrovej ul. na parcele č. 5537/1, v katastr. území Vinohrady vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Vo všeobecnosti nie je vhodné a neodporúča sa zvýšiť mieru intenzity automobilovej dopravy, ale hľadať spôsoby jej významového znížovania.

Pešia doprava. V návrhu obytných území je potrebné považovať peší pohyb za dominantný. Prevádzkové a priestorové limity verejných priestranstiev riešenej zóny nevytvárajú v súčasnosti možnosti pre dominanciu pešej dopravy. Morfológia územia vytvára zaujímavý jav avšak prirodzený pre tento terén. Smerovanie komunikácií pre motorové vozidlá je vedené po vrstevnici a priečne na ne sú stabilizované chodníky a verejné schodišťa vedené kolmo na vrstevnice. Tento raster je nutné podporiť,



vytváraním nových koridorov naprieč územím, nakoľko vytvára bezkolíznu a pokojnú pešiu dopravu.

Podiel cyklistickej dopravy v delbe prepravovanej kapacity neprevyšuje 1%. Z tohto dôvodu je potrebné územie dovybaviť absentujúcimi cyklistickými komunikáciami alternujúcimi automobilovú dopravu. Podľa Územného plánu hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01 a 02 je možné územie napojiť na cyklotrasu vedenú z centra mesta cez Hlbokú cestu s vyústením do Brnianskej ulice v priestore Hroboňovej ul., kde sa nachádza nadchod cez Pražskú ulicu.

Pri miernom vyosení časti Jelšovej ulice, medzi Uhrovou ulicou a Stromovou ulicou pri vyústení do križovatky s Bárdošovou ulicou, je možné navrhnuť jej rozšírenie na obojsmernú premávku a vytvoriť tak kapacitnejší vjazd do územia.

Pre zatriktívnenie verejnej dopravy je potrebné vytvoriť dopravný, vyhradený pruh pre vozidlá MHD a do prevádzky zaradiť nízkooplošňové vozidlá.



Súčasná prevádzková opatrenia, zjednosmernenia ulíc sa javia iba ako naznačený spôsob definitívneho prevádzkového poriadku motorizovanej dopravy. V návrhu Územného plánu zóny bude nevyhnutné maximálne rozšíriť jednosmernosť komunikácii pre optimálnu dopravnú obsluhu územia a bezpečnosť chodcov.

obr.: Stav komunikácii na Royovej ulici, kde chodníky sú využívané pre statickú dopravu

Zariadenia Železníc SR nachádzajúce sa pod južným okrajom riešenej zóny sú stabilizované a v rámci zóny rozvojové zámery ŽSR nesleduje. Ochranné pásmo dráhy (ďalej len OPD) je vymedzené 60 m po oboch stranách od osi krajnej koľaje a zahŕňa aj OP regulačnej stanice plynovodu.

Z hľadiska vplyvov leteckej dopravy na územie zóny je potrebné rešpektovať: Ochranné pásma (ďalej len OP) heliportu pre leteckú záchrannú službu Dérerovej nemocnice s poliklinikou, Bratislava určených Štátnou leteckou inšpekciou zn. 1-66/92/LPZ z 20.02.1992, OP vzletovej a približovacej roviny (sklon 1:8) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV, OP prechodových plôch (sklon 1:2) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV.

Podľa ÚPN hl.m. SR Bratislava v znení zmien a doplnkov 01 a 02 nie sú v danej lokalite navrhované nové zariadenia **technického vybavenia územia**. Riešeným územím prechádzajú dva kanalizačné zberače A a A4 celomestského významu.

Telekomunikačné vedenia. V riešenom území sú prevádzkované telekomunikačné vedenia v súvislosti s poskytovanými službami Slovak telekom, a.s.

Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre, 11/2012 - čistopis
obstarávateľ: MČ Bratislava – Nové Mesto, autor: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA



Zásobovanie pitnou vodou a odvádzanie odpadových vôd. Zásobovanie vodou a odkanalizovanie územia Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre zabezpečuje Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. prostredníctvom svojich zariadení. V predmetnom území sa nachádzajú verejné vodohospodárske zariadenia, ktoré je nevyhnutné rešpektovať vrátane ich pásma ochrany v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Návrh územného plánu zóny vo svojom riešení bude rešpektovať požiadavku na zdvojenie výtlačného potrubia DN 400 z ČS Gaštanova do vodojemu Kramáre 1, ktoré prechádza riešeným územím.

Nároky na zvýšený podiel odvádzania zrážkových vôd oproti súčasnému stavu je nutné riešiť mimo systém verejnej kanalizácie v závislosti od konkrétnych hydrogeologických podmienok /vsakovacie zariadenia, resp. iné retenčné opatrenia/. Požiadavka vyplýva z kapacitnej preťažnosti jestvujúceho kanalizačného systému. Vhodnosť vsakovania nekontaminovaných zrážkových vôd zo striech objektov je nutné preukázať hydrogeologickým prieskumom.

Zásobovanie plynom - plynovod. Zásobovanie plynom územia Územného plánu zóny Jelšová – Kramáre zabezpečuje Slovenský plynárenský priemysel, a.s. prostredníctvom svojich zariadení.

Zásobovanie elektrickou energiou územie Územného plánu zóny Jelšová – Kramáre zabezpečuje Západoslovenská energetika, a.s. prostredníctvom svojich zariadení. Objekty ZSE, a.s sú stabilizované je potrebné dodržať ich ochranné pásma. Nie sú navrhované nové verejné linky a zariadenia pre zásobovanie elektrickou energiou.

Návrh Územného plánu zóny Jelšová – Kramáre bude rešpektovať všetky jestvujúce energetické zariadenia a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 36 zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov. Riešenie bude dodržať ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z.z. o ochrane sietí a zariadení a priestorovú normu STN 736005.

1.13 Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Limitami územia, ktoré budú mať vplyv na hmotovo-priestorové riešenie lokality sú ochranné pásma a to:

- Ochranné pásma (ďalej len OP) heliportu pre leteckú záchrannú službu Dérerovej nemocnice s poliklinikou, Bratislava určených Štátnou leteckou inšpekciou zn. 1-66/92/LPZ z 20.02.1992, OP vzletovej a približovacej roviny (sklon 1:8) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV, OP prechodových plôch (sklon 1:2) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m. BpV,
- Ochranné pásmo dráhy (OPD) vymedzené 60 m po obidvoch stranách od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy.
- OP regulačnej stanice plynovodu 50 m od stavby,



- OP technickej infraštruktúry podzemných a vzdušných vedení od 1m do 3m od okraja zariadenia.

Limitom územia je aj miera jeho zaťaženia s ohľadom na zvyšovanie prevádzkovej kvality zóny, ktorá je odvodená od kapacity verejného dopravného a technického vybavenia. V spojitosti s vyššie uvedeným je vo vzájomnej interakcii limit priepustnosť verejných priestranstiev a ich disponibility.

Ďalším limitom územia je vysoká miera hlukového zaťaženia v priestoroch nachádzajúcich sa v dotyku s mestskými komunikáciami a to: Pražskou ul. a Stromovou ul.

Významným limitom vstupujúcim do návrhu riešenia zóny je konflikt zásadne iných účelov využitia objektov, ako napr. kolízia zástavby rodinných domov s objektom Ministerstva Školstva SR pri Hroznovej ul.

Medzi limity územia je potrebné zaradiť aj pripravované a povolené investičné zámery v rámci riešenej zóny. Podľa vyjadrenia Magistrátu hl.m.SR v rámci Prípravných prác. Hlavné mesto SR Bratislava vydalo v r. 2008 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti:

- **Rekonštrukcia a nadstavba budov Uhrova – Jelšová,**
- **Radová zástavba troch rodinných domov na Ďurgalovej ul.,**
- **Bytový dom Jelšová.**

Hlavné mesto SR Bratislava so zámerom výstavby **bytového domu na Royovej ul.** nesúhlasilo.

Ďalej sú známe nasledujúce investičné zámery fyzických a právnických osôb:

- **Parkovisko SIEMES**, Uhrová ul., Bratislava, na stupni štúdie realizovateľnosti Hromadného parkovacieho domu na ploche dnešného parkoviska v areáli SIEMENS, r. 12/2004.
- **Polyfunkčný objekt „RIO“** na Hroznovej a Stromovej ul., na stupni Architektonickej štúdie, spracovateľ: SINAR, s.r.o., na parc. č. 5864/1, v k.ú. Vinohrady, r. 03/2008.

1.14 Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie budú spracované v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z. MŽP SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie podľa § 143 ods. 1 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.



Zásadou je, podľa § 56 a nasl. ustanovení uvedenej vyhlášky, aby bol zabezpečený, do každej stavby v časti určenej na užívanie verejnou, najmenej jeden vstup na úrovni komunikácie pre chodcov bez vyrovnávacích stupňov, pri novostavbe musí byť takto riešený hlavný vstup. Prístup do každej takejto stavby musí byť tiež vyznačený pre osobu so zrakovým postihnutím vo výnimočných prípadoch zvukom. Ak nemožno vstup zabezpečiť inak, musí byť vyrovnanie riešené rampou, schodiskovou plošinou alebo vonkajším výťahom.

Ďalej je nevyhnutné rešpektovať:

Na vyznačenej pozemnej, nadzemnej a podzemnej odstavnej a parkovacej ploche pre osobné motorové vozidlá musia byť vyhradené 4% stojísk, najmenej však jedno stojisko, pre vozidlo osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a musí byť umiestnené najbližšie k vchodu do príslušnej stavby. Vyhradené stojisko musí spĺňať príslušné požiadavky a musí byť označené medzinárodným symbolom prístupnosti.

Priestor na umiestnenie verejného telefónneho automatu musí spĺňať požiadavky podľa prílohy súvisiacej vyhlášky, aby umožňoval prístup najmenej k jednému verejnému telefónnemu automatu osobe používajúcej mechanický alebo elektrický invalidný vozík (ďalej len "vozík"). Pri skupinovom osadení verejných telefónnych automatov musí byť umiestnený najmenej jeden prístroj pre osobu so sluchovým postihnutím označený medzinárodným symbolom hluchoty.

Prístup k poštovej schránke a bankomatu musí byť zabezpečený podľa súvisiacej vyhlášky.

Prístup na verejnú plochu, nekryté športové ihrisko, do sadu a parku musí byť zabezpečený podľa súvisiacej vyhlášky. Komunikácia, verejná plocha, nekryté športové ihrisko, sad a park, ktoré spĺňajú podmienky tejto vyhlášky, sa označia medzinárodným symbolom prístupnosti.

1.15 Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Charakter územia je stabilizovaný a intenzívne urbanizovaný. Verejné priestranstvá sú vytvárané iba plochami dopravných koridorov a v malej miere aj plochami zelene. Návrh Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre vymedzí nasledujúce pozemky na verejnoprospešné stavby a to:

- Jedinou plochou verejnej zelene vhodnou na skvalitnenie zelene a pre vytvorenie parku je pozemok parcela č. 5541/14, v katastr. území Vinohrady v spoluvlastníctve MČ Bratislava – Nové Mesto. Jedná sa o projekt Revitalizácie verejného priestranstva Kramáre I – Jahodová. Modernizácia ihriska docielila vyšší štandard priestoru a vo výsledku vytvorí hodnotnú parkovo-rekreačnú úpravu. Dobuduje sa najmä: parkový mobiliár, hracie sústavy, hojdačky, preliezačky a svietidlá a informačné tabule tak, aby plocha poskytla možnosť dennej rekreácie pre deti školského a predškolského veku.



- Z pohľadu deľby prepravovanej kapacity a pre jej zatriktívnenie verejnej dopravy je potrebné vytvoriť dopravný, vyhradený pruh pre vozidlá MHD na komunikácii Stromovej ulici a do prevádzky zaradiť nízkoplošinové vozidlá. Uvedené riešenie bude vhodným sekundárnym doplnením zdravotníckych služieb nachádzajúcich sa v oblasti Kramárov.
- Jedným z mála disponibilných priestranstiev pre doplnenie verejného dopravného vybavenia je časť Jelšovej ulice nachádzajúcej sa medzi Uhrovou ulicou a Stromovou ulicou pri vyústení do križovatky s Bárdošovou ulicou. Pri miernom vyosení tejto časti Jelšovej ulice je možné navrhnuť jej rozšírenie na obojsmernú premávku a vytvoriť tak kapacitnejší vjazd do územia.
- Vo verejnom záujme v rámci realizácie občianskej vybavenosti bude v návrhu územného plánu riešený hromadný parkovací dom na s ploche súčasných garáží na Uhrovej ul. na parcele č. 5537/1, v katastr. území Vinohrady vo vlastníctve Slovenskej republiky. V prospech tohto riešenia hovorí aj poloha priestoru v exponovanej časti územia a teréne danosti, ktoré umožňujú prekonať rôzne úrovne bez zbytočných nárokov na realizáciu rámp. Umiestnenie tejto stavby bude rešpektovať vodohospodárske a iné technické zariadenia slúžiace pre zásobovanie obyvateľstva.

Oporné múry sú významným hmotovo-priestorovým fenoménom a pri riešení zóny budú vstupovať do návrhu riešenia. Neexistuje pasport oporných stavieb a tak nie je možné určiť ich vlastníctvo. Dominantne sa tieto stavby nachádzajú na súkromných pozemkoch priľahlých k obytným budovám a administratívnym budovám. Nakoľko sú oporné múry stavbami vo verejnom záujme bude potrebné ich vlastníctvo vyriešiť, je to nevyhnutné v prípade ich budúcej rekonštrukcie, prípadne prestavby.

1.16 Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť

Požiadavky na variantnosť riešenia Návrhu Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre neboli v etape Prípravných prác ani pri Prieskumoch a Rozboroch uplatnené. Z tohto dôvodu bude Návrh Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre riešený invariantne.

1.17 Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie návrhu územného plánu

Územný plán zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude spracovaný v súlade s nadradenou Územnoplánovacou dokumentáciou platnou pre toto územie a tou je: Územný plán hl. m. SR Bratislavy, r. 2007 v znení zmien a doplnkov 01 a 02.

Rozsah Návrhu Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude v súlade s § 13, ods. 1-8 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Dokumentácia územného plánu zóny sa člení na textovú časť a grafickú časť; obsahuje smernú časť a záväznú časť:

Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre, 11/2012 - čistopis
obstarávateľ: MČ Bratislava – Nové Mesto, autor: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA



Textová časť územného plánu zóny obsahuje:

- základné údaje,
- riešenie územného plánu,
- doplňujúce údaje,
- dokladovú časť, ktorá sa po skončení prerokovania návrhu priloží k dokumentácii o prerokúvaní.

V základných údajoch územného plánu zóny sa uvádzajú:

- hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši,
- vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie ak existuje,
- údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom z prerokovania návrhu.

Riešenie územného plánu zóny obsahuje:

- vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov,
- popis riešeného územia,
- väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce,
- vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, ochranné pásma, chránené územia, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a obcí, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok,
- urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbárnych priestorov a stavieb najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- chránené časti krajiny,
- etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- návrh záväznej časti.

Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch určujú:

- umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, na hranicu susediacich pozemkov, na umiestnenie verejného technického vybavenia územia, na existujúce stavby a plochy zelene,



- intenzitu zastavania a určenie prípustného a neprípustného druhu zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti, indexom podlažnosti, koeficientom stavebného objemu, podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby,
- určenie prípustného architektonického riešenia stavieb najmä z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby, napr. stavebný sloh, tvaroslovie, sklon strechy, použitie niektorých stavebných výrobkov, druh oplatenia,
- popis dopravného a technického riešenia a určenie prípustného pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti vrátane napojenia na pozemok, s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu,
- ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení.

V doplňujúcich údajoch územného plánu zóny sa uvádzajú číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné doplňujúce údaje, ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení územného plánu. Tieto údaje musia mať uvedený zdroj.

Záväzná časť územného plánu obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku. Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby,
- požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
- pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce,
- zoznam verejnoprospešných stavieb
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Grafická časť územného plánu zóny obsahuje hlavné výkresy, ktorých podkladom sú katastrálne mapy doplnené výškopisom v mierke 1 : 1 000. Výkres širších vzťahov v mierke 1: 5 000. Výkresy grafickej časti územného plánu zóny obsahujú najmä:

- širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce, s vyznačením hranice riešeného územia,



- výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia,
- výkres verejnej dopravnej a technickej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok,
- hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu,
- vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby,
- doložku civilnej ochrany,
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Návrh Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude tiež obsahovať podrobné regulatívy, podľa bodu 1.9 tejto správy a aj regulatívy vzťahujúce sa na zonálnu dokumentáciu a tými sú:

- Koeficient zastavanosti, ktorý vyjadruje pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku.
- Podiel zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby.

Spôsob spracovania Návrhu Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude digitálne, grafická časť v prostredí CAD vo formáte .dwg a textová časť a grafická časť vo formáte .pdf. Návrh Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude vyhotovený aj v analógovej podobe vo forme vytlačených výkresov v príslušnej mierke, podľa vyššie uvedeného rozsahu.

1.18 Požiadavky na rozsah a spôsob prerokovania Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre

Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude prerokované v súlade s ustanoveniami § 20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien.

Návrh Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude prerokovaný v súlade s ustanoveniami §§ 23 až 28 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien. Návrh Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre bude obsahovať aj všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu zóny.



Priamo oslovenými dotknutými orgánmi a organizáciami verejného prerokovania budú:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava, - odd. územného plánovania a rozvoja mesta,
2. Mestská časť Bratislava – Staré mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava 1
3. Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, Karloveská 2, 842 33 Bratislava,
4. Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Bratislave, Pri starej prachárni 14, 831 04 Bratislava,
5. Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia, Staromestská 6, 814 71 Bratislava,
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m. SR, so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P.O.BOX 26,
7. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25,
8. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova ul. 17, 811 04 Bratislava 1,
9. Krajský stavebný úrad, Lamačská 8, 845 14, Bratislava,
10. Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR, Stromová 1, 813 30 Bratislava
11. Letecký úrad SR, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava 2,
12. Úrad pre reguláciu železničnej dopravy, Miletičova ul. 19, 820 05 Bratislava 2,
13. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Staromestská 6, 814 71 Bratislava,
14. Západoslovenská energetika - distribúcia, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1,
15. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29,
16. SPP, a.s., OZ Bratislava – odd. koncepcií, Votrubova 1, 825 17 Bratislava 2,
17. Slovak Telecom, a.s., Karadžičova 10, 825 13 Bratislava,
18. SIEMENS, s.r.o., Stromová 9, 837 96 Bratislava
19. SAV, správa účelových zariadení, Dúbravská cesta 9, 845 35 Bratislava,
20. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava 1.

Zoznam zdrojov:

*Hlas Nového Mesta r.2003, Z histórie našej MČ – Kramáre, autor: Otto Došek,
 Územný plán hl.m. SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov 01 a 02
 Bratislava na starých pohľadniciach, autor: Doc. RNDr. J. Lacika, CSc.,
 Podklady poskytnuté v rámci Prípravných prác,
 Požiadavky MČ Bratislava – Nové Mesto,
 Stanoviská uplatnené v etape Prípravných prác a Prieskumov a Rozborov.*



2) Prílohy

Regulačné listy

Územného plánu hl.m. SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov 01 a 02:

- 101 –Viacpodlažná zástavba obytného územia,
- 102 – Malopodlažná zástavba obytného územia,
- 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti,
- 1110 – Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy,



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcií územia.</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier - zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí <ul style="list-style-type: none"> - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň líniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>nepripustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - autokempingy - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžiacie predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.</p> <p>Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy - zariadenia športu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia - zariadenia veľkoobchodu - autokempingy - 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 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

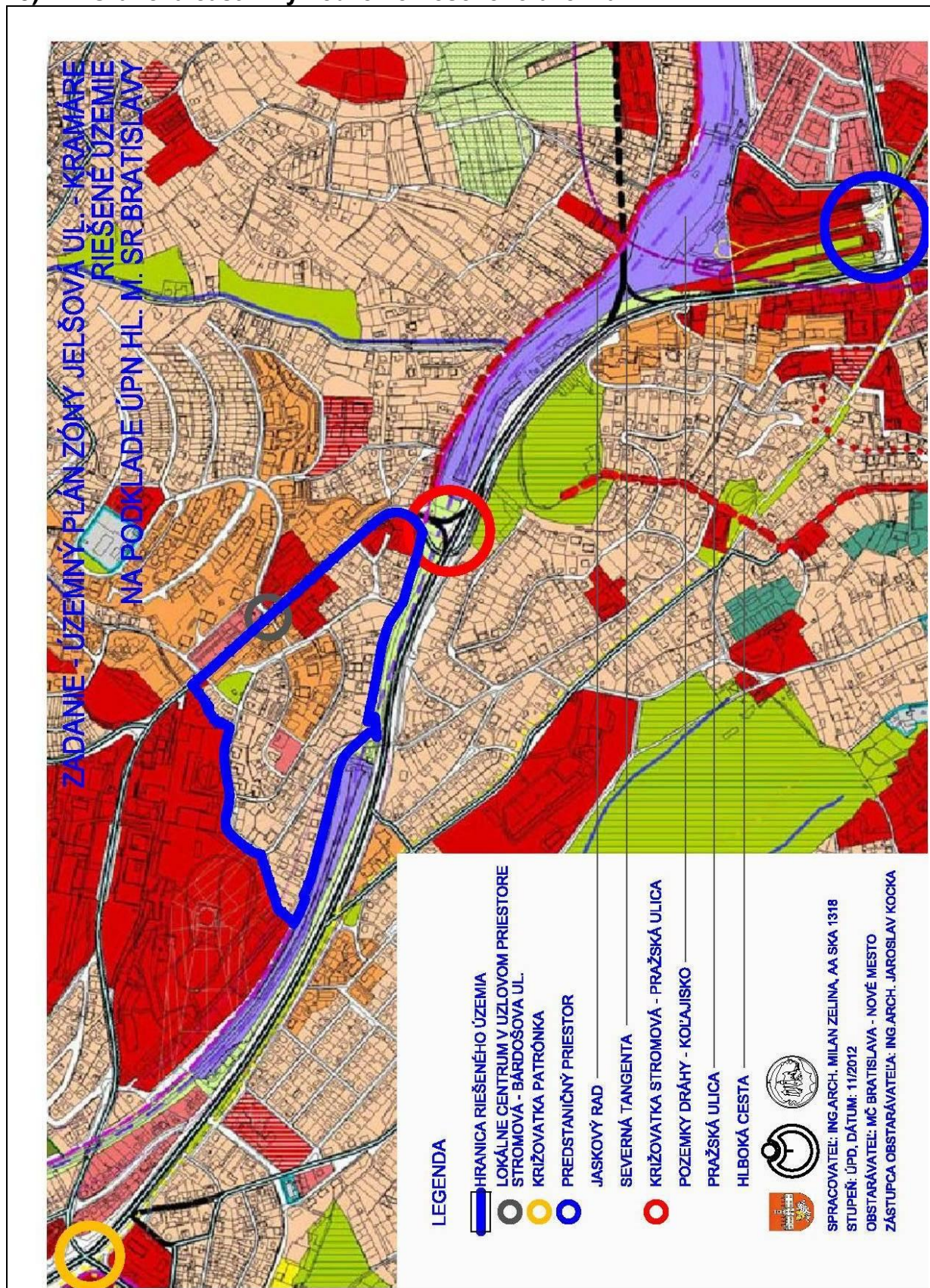


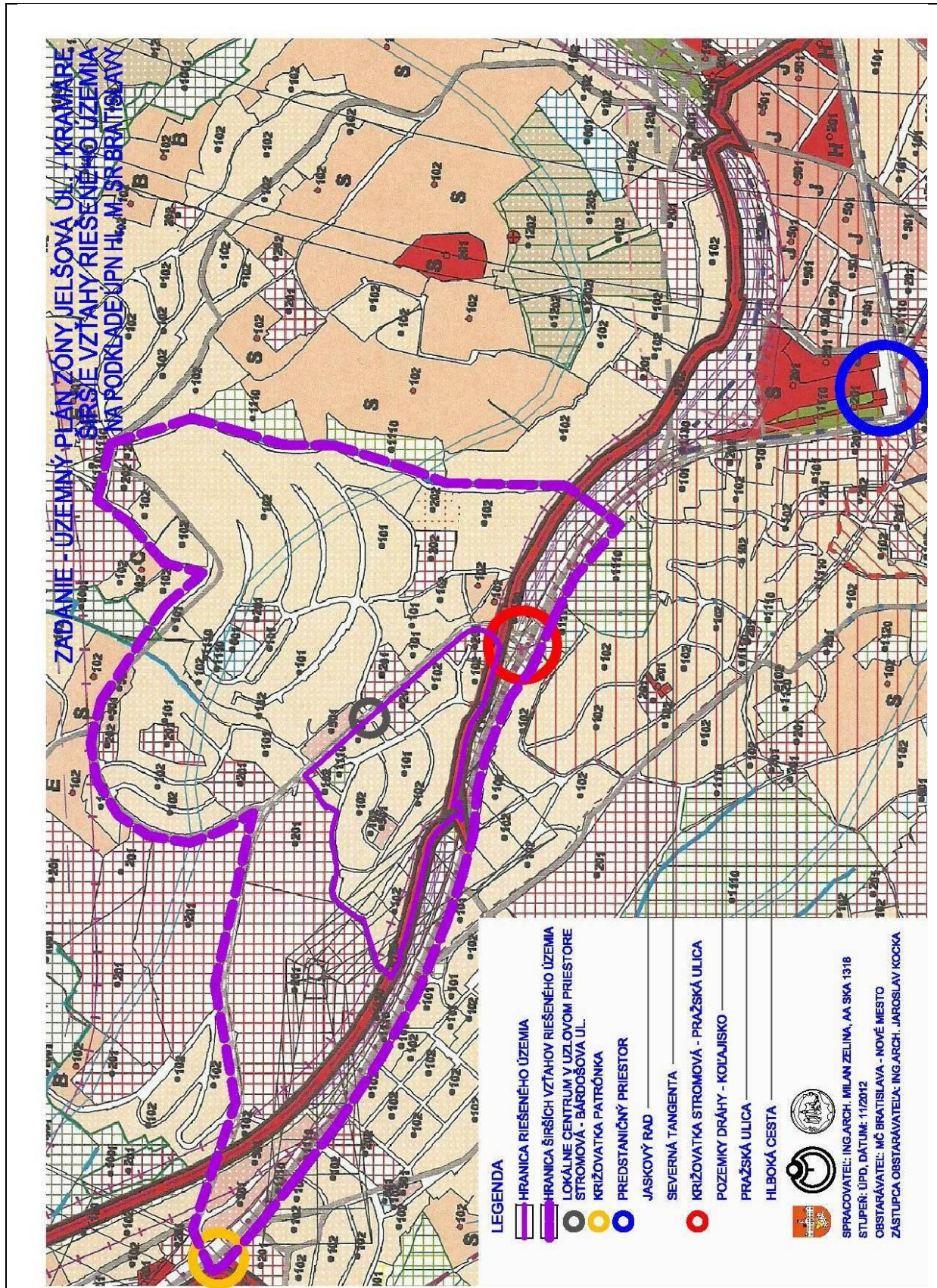
C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE		1110
1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru .		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - parky - sadovnícka plošná a líniová zeleň - lesoparkové úpravy 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné plochy 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - pobytové lúky - ihriská a hracie plochy - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy 		
nepripustné		
<ul style="list-style-type: none"> - parkinggaráže nad terénom - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



3) Grafická časť – vymedzenie riešeného územia





Zadanie Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre, 11/2012 - čistopis
 obstarávateľ: MČ Bratislava – Nové Mesto, autor: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA

