

## 01 SÚŤAŽNÉ ZADANIE

### „Bytový súbor Parková“

## OBSAH SÚŤAŽNÉHO ZADANIA

1. VÝCHODISKÁ .....	2
2. ŠIRŠIE VZŤAHY .....	2
3. HISTÓRIA ÚZEMIA .....	4
4. RIEŠENÉ ÚZEMIE .....	5
5. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE .....	6

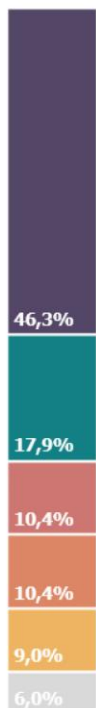
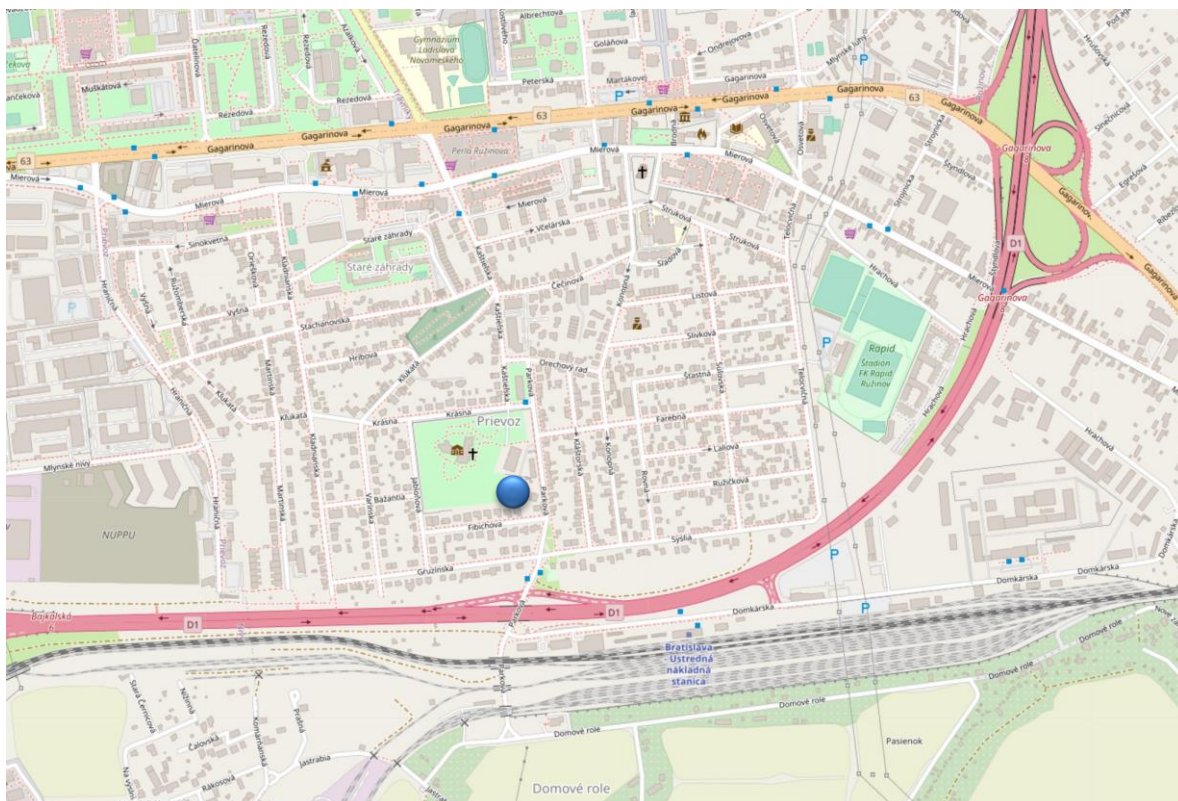
### 1. VÝCHODISKÁ

Mesto eviduje vysoký počet žiadateľov o pridelenie bývania, pričom skupina seniorov tvorí významnú časť žiadateľov. V pobytových zariadeniach pre seniorov sú klientami častokrát sebestační a aktívni seniori a seniorky. Vedenie takýchto zariadení, rovnako aj zriaďovatelia, rodinní príslušníci a napokon aj samotní seniori by uvítali, ak by mohli byť ubytovaní v samostatných bytových jednotkách malometrážneho charakteru. Výhodou takéhoto bývania pre seniorov a seniorky je aj komunitný charakter takéhoto bývania s dôrazom na spoločné priestory so zásadným znižovaním bariér.

Rozhodnutie o tom, že tento konkrétny projekt bude určený starším obyvateľom a obyvateľkám vychádza z viacerých predpokladov. Primárne zohľadňujeme charakter územia s rodinnými domami, nízku okolitú zástavbu a veľkým podielom zelene v území. Nemenej dôležitým faktorom je blízkosť Csákyho kaštieľa, v ktorom pôsobí Kongregácia Dcér sv. Františka z Assisi. Spolunažívaním v blízkosti ich sídla chcú vyhlasovatelia nadviazať na pokojný charakter života v celom okolí.

### 2. ŠIRŠIE VZŤAHY

Riešená lokalita sa nachádza v mestskej časti Ružinov, konkrétne v južnej časti Prievozu v tesnej blízkosti diaľnice D1. Územie sa nachádza v jasne vymedzenom štvorcovom pôdoryse parku kaštieľa, ktorý je ohraničený ulicami Krásna, Parková, Fibichova a Jabloňová. Širšie prostredie tvorí prevažne zástavba rodinných domov.



**Služby**

Prenájom nehnuteľností, stavebné práce, projektčné kancelárie, realitné kancelárie, kuriérske služby a i.

**Gastro prevádzky, predajne potravín, hotely**

Reštaurácie, bary, kaviarne, supermarkety, potraviny, pekárne, hotely

**Kultúra, vzdelávanie**

Školy, školy, spoločenský dom, kaštieľ

**Zdravotníctvo**

Lekárne, poradenské centrá, ambulancie

**Bankovníctvo, finančníctvo**

Banky, bankomaty

**Predajne tovaru**

Alkoholtestery, počítače, ezoterika, štvorkolky

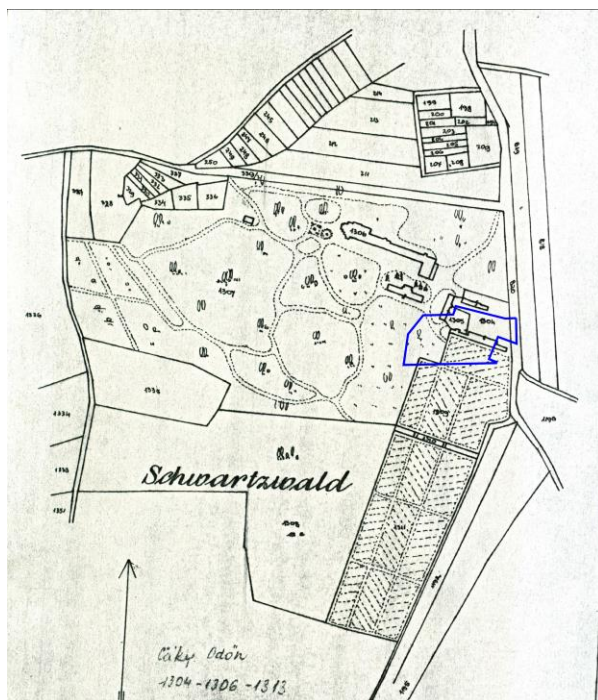


### 3. HISTÓRIA ÚZEMIA

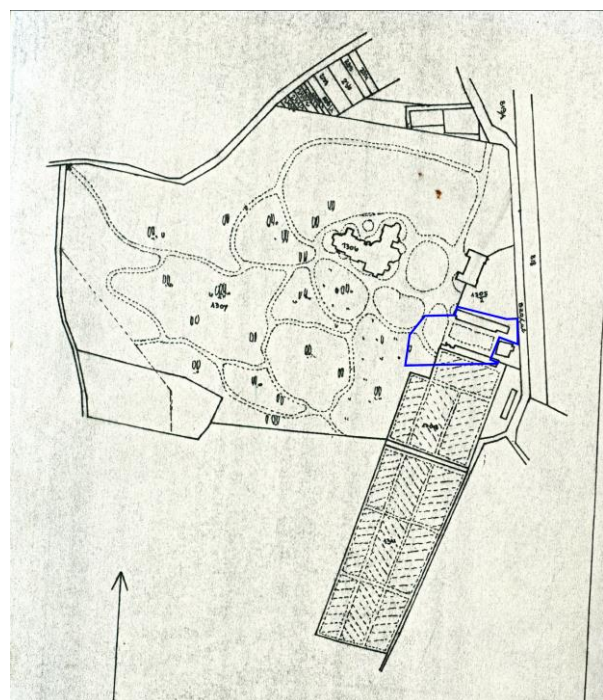
Prievoz (Oberufer) patril od stredoveku pod bratislavské hradné panstvo. V 16.storočí sa stal bratislavským županom Mikuláš Pálffy. Keď sa neskôr stali Pálffyovci dedičnými županmi, získali do svojho majetku aj Prievoz. V 2.polovici 19.storočia už mali Pálffyovci vybudovaný na mieste dnešného parku statok s hospodárskymi budovami, parkom a úžitkovou záhradou. Statok sa nachádzal uprostred lužného lesa s bohatým výskytom zvery a to bol zrejme dôvod, prečo statok kúpil v roku 1882 gróf Csáky. V rokoch 1901 až 1902 vybudoval na základoch staršej stavby honosný poľovnícky zámoček v novoslohovom eklektickom štýle. V tom čase bola vybudovaná na okraji parku na Parkovej ulici samostatná vilka, tiež v eklektickom štýle, pravdepodobne pre správcu statku. Vedľa vilky sa rozprestierala úžitková záhrada a niekoľko hospodárskych (záhradných) objektov.

V roku 1933 kúpili nepoužívaný kaštieľ bez mobiliáru rehoľné sestry sv. Františka z Assisi. Spolu s kaštieľom kúpili aj park s dvomi väčšími hospodárskymi budovami – koniarňou a obydlím kočišov. V kaštieľi aj hospodárskych budovách zriadili sestričky nemocnicu. V roku 1950 si komunistický režim v rámci reštriktívnych opatrení voči reholiam nezákonne privlastnil kaštieľ s parkom a umiestnil do hlavného objektu zariadenie pre pacientov vysokého veku. Neskôr bol rezortom zdravotníctva vybudovaný medzi kaštieľom a Parkovou ulicou samostatný nemocničný objekt so sedlovými strechami. V období socializmu vstúpila individuálna bytová zástavba aj do priestoru parku a zo strany Fibichovej ulice bol vystavaný rad rodinných domov. Eklektická vilka do Parkovej ulice bola v 90. rokoch zrekonštruovaná. Koncom 20. storočia bol objekt kaštieľa vrátený cirkvi a následne bol obnovený a upravený ako obydlie pre rehoľné sestry.

*(Zdroj: Historický výskum kaštieľa v Prievoze, Mest.správa pamiatkovej starostlivosti a ochrany prírody v Bratislave, 1989, PhDr. J. Hamšíková)*



mapa z roku 1894 s vyznačením riešeného územia



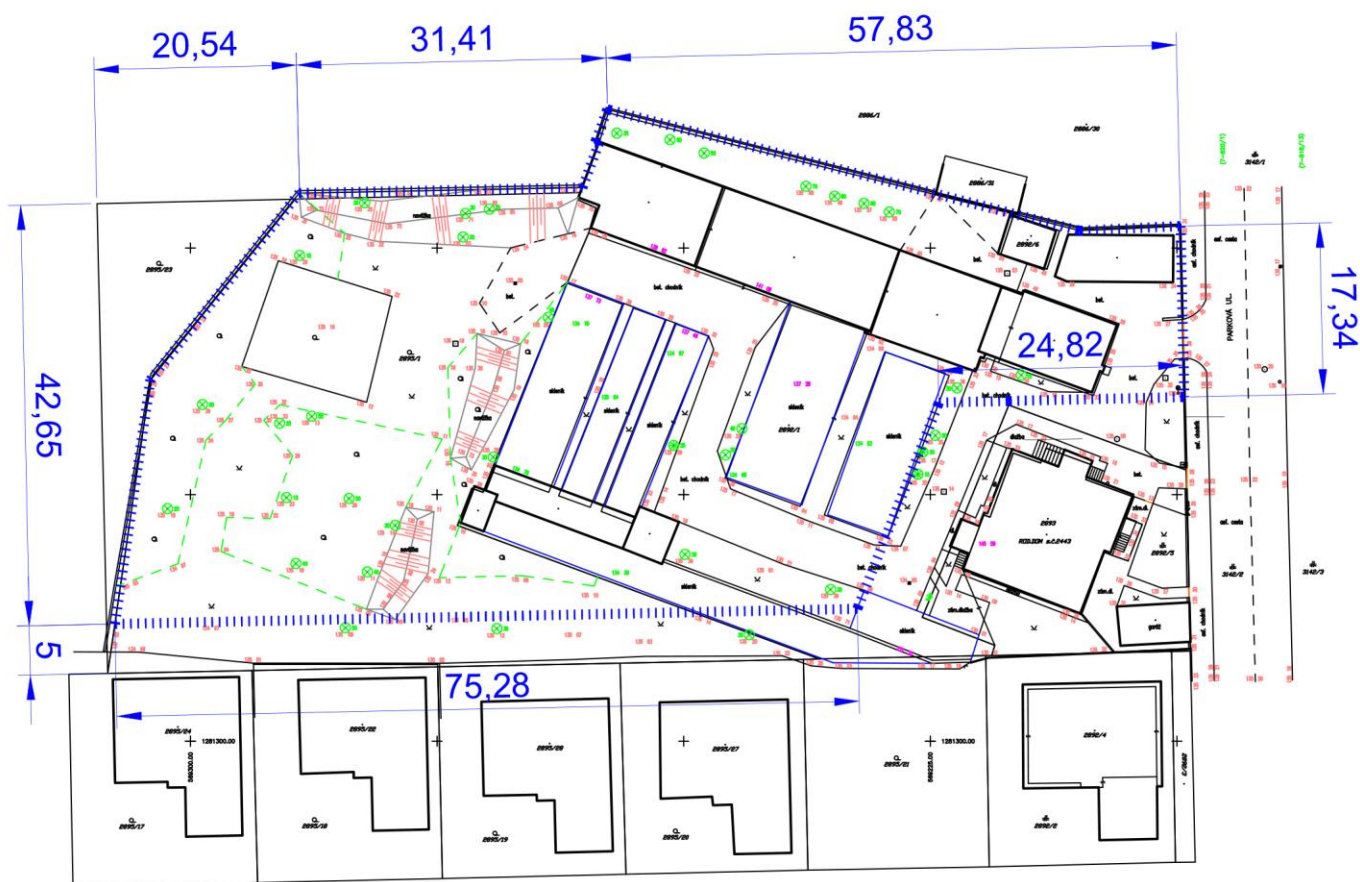
mapa z roku 1907 s vyznačením riešeného územia

## 4. RIEŠENÉ ÚZEMIE

Rozloha riešeného územia je 3818 m<sup>2</sup>. Tvoria ho pozemky s parcelnými číslami 2892/1, 2892/6, 2895/1, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Administratívne sa nachádza v zastavanom území mestskej časti Bratislava 2- Ružinov. Na území sa nachádzajú budovy a skleníky, počíta sa však s asanovaním všetkých objektov. Na mape je modrou čiarkovanou znázornený budúci stav oplotenia, ktoré je potrebné rešpektovať.



*Slepá mapa s vyznačením riešeného územia (modrá) a funkčného územia (červená) ako je definované vo výkrese Parkova\_priestorova informacia, súťažnej pomôcky č 08*



Riešene územie (modrá čiarkovaná)

## 5. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE

### A. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Územie je evidované ako stabilizované s možnosťou malopodlažnej zástavby určenej pre bývanie. Priestorová informácia je poskytnutá ako súťažná pomôcka „08- priestorová informácia“.

Je nutné dodržať nasledovný regulatív:

Podlažnosť **max. 3 podlažia**, bez ustúpeného štvrtého podlažia.

Index podlažnej plochy **IPP max= 0,4** z funkčnej plochy

Index zastavanej plochy **IZP max= 0,15** z funkčnej plochy

Koeficient zelene **KZ min= 0,6**

Funkčná plocha územia = 5280 m<sup>2</sup>

## B. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

Tieto požiadavky boli formulované v spolupráci s Mestským ústavom ochrany pamiatok v Bratislave, s riaditeľom MÚOP PhDr. Ivom Štasselom

Pamiatkovo chránený je iba objekt kaštieľa, ktorý bol v roku 1989 vyhlásený za kultúrnu pamiatku. Areál parku nie je pamiatkovo chránený, ani žiaden iný objekt v okolí kaštieľa.

V areáli parku je umožnená výstavba iba vďaka tomu, že samotný park nie je predmetom pamiatkovej ochrany. Pre akýkoľvek zásah do parku je však dôležitá skutočnosť, že sa v ňom nachádzajú dva významné kultúrno-historické prvky, ktoré je nutné rešpektovať. Prvým je historický objekt kaštieľa a druhým je vysoká parková zeleň.

**Objekt kaštieľa** tvorí architektonickú a výškovú dominantu celého areálu. Pre novú zástavbu z toho vyplývajú v rámci ochrany pamiatkových hodnôt objektu tieto limity, ktoré je nutné primerane zohľadniť:

a/ architektonické a farebné stvárnenie nových objektov riešiť tak, aby rešpektovalo výrazovú dominantnosť kaštieľa;

b/ výšku nových objektov prispôbiť existujúcej zástavbe smerom do Fibichovej ulice (výška objektov by nemala presiahnuť priemernú výšku hrebeňov striech rodinných domov na Fibichovej ulici);

c/ nevytvárať novou zástavbou veľké blokové hmoty (negatívnym príkladom je rušivý novodobý nemocničný objekt blokového charakteru), ale menšie oddelené hmoty.

**Vysoká zeleň** v parku je fenoménom, ktorý je potrebné v plnej miere chrániť, nakoľko poukazuje na historickú identitu tohto územia a na parkovú úpravu, ktorá bola neoddeliteľnou súčasťou areálu kaštieľa. Z toho vyplývajú limity, ktoré je nutné primerane zohľadniť:

d/ v maximálnej miere chrániť vysokú zeleň a vyhýbať sa jej výrubom;

e/ aplikovať v riešenom území novú výsadbu;

f/ pri plánovaní výstavby a kladení sietí rešpektovať rádius koreňového systému každého stromu;

g/ pri objektoch alebo prvkoch rušivého charakteru použiť ako elimináciu popínavú zeleň.

## C. OBYTNÝ SÚBOR PRE SENIOROV

1. Novonavrhovaný objekt (súbor objektov) má mať obytnú funkciu.
2. Návrh musí rešpektovať dané prostredie . V nadväznosti na jestvujúcu urbánnu štruktúru by mal návrh zohľadňovať dominantnosť Csákyho kaštieľa s príľahlým parkom, rodinný dom (pč. 2893), ktorý historicky patril k areálu kaštieľa a ktorý ovplyvňuje vjazd na riešené územie, rovnako aj zástavba príľahlých domov z ul. Fibichova.
3. Vyhlasovateľ počíta s čo najväčším prípustným počtom bytov v riešenom území, prihliadajúc na efektívne využitie územia a kvalitu prostredia.
4. Navrhovaná budova/budovy musia byť zabezpečené výťahom a bezbariérovými spoločnými komunikáciami, byty by mali byť bezbariérovo prístupné v rámci celého podlažia, vrátane balkónov a loggií. Je vhodné, aby návrh zohľadňoval špecifické potreby seniorov (umiestnenie a výšky zábradlí a úchytiek a pod.).
5. Všetky byty požadujeme navrhnuť pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
6. Nájomcovia budú mať možnosť zariadiť si obytný priestor vlastnými zariadeniami predmetmi a nábytkom.
7. Skladbu bytov rozdeliť približne v pomere:
  - polovica jednoizbových bytov + kk 25 m<sup>2</sup> až 35 m<sup>2</sup>
  - polovica dvojizbových bytov + kk 35 m<sup>2</sup> až 45 m<sup>2</sup>
8. Je vítané pridať každému bytu loggiu alebo balkón. Plocha loggií resp. balkónov je súčasťou podlahovej plochy bytov.
9. Priemerná podlahová plocha všetkých bytov v rámci súboru sa určuje podľa pomôcky č. 09 metodická príručka pre výpočet podlahovej plochy bytu.

10. V závislosti od riešenia podlažia je vítané, aby bol navrhnutý spoločný priestor, tzv. komunitná obývačka, ktorá by poskytovala priestor pre spoločné trávenie voľného času a stravovanie pre obyvateľov bytov ale aj ich hostí. Konfigurácia a kapacita je na zvážení architektov, ale ideálny počet bytových jednotiek na 1 komunitnú obývačku sa javí 5. Priestor by mal ponúkať pohodlné sedenia, priestor na TV, stôl a malú kuchynku.
11. V rámci tohto riešenia je potrebné myslieť aj na hygienické zázemie v štandarde pre klientov s obmedzením pohybu, ľahko dostupné z komunitnej obývačky.
12. V súťažnom návrhu je vítané umiestnenie práčovne a sušiarne, malých skladov alebo priestoru pre skladovanie bicyklov.
13. Štandardom interiérového vybavenia bytových jednotiek je hygienické zázemie, kuchyňa a vstavaný nábytok.
14. Vyhlasovateľ má v pláne financovať realizáciu súboru prostredníctvom dotácie získanej podľa Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov a zákona 150/2013 Z.z. zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania. Obstarávacie náklady stavby prepočítané na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu nesmú presiahnuť hodnotu 1350 € s DPH.
15. Budova/budovy by mali spĺňať energetický štandard A0. Vyhlasovateľ počíta s použitím tepelného čerpadla.

## D. EXTERIÉR

16. Požiadavka na vytvorenie krajinej úpravy vhodnej na oddych, prechádzky, ale aj ucelenú spevnenú plochu na aktívne trávenie času (napr. nenáročné cvičenia pre seniorov v exteriéri).
17. Vytvorenie priestoru komunitnej – zdieľanej záhrady s možnosťou pestovania- spolu s malým objektom na skladovanie náradia. Priestor by mohol byť vybavený skleníkom, rovnako by mal priestor disponovať aj intímnejšími, tichšími zákutiami.
18. Areál by mal byť ohraničený oplotením.
19. V riešenom území je vítané umiestniť aj tieniaci objekt na prekrytie exponovaných plôch v letných mesiacoch. Mohol by slúžiť ako úkryt pred nepriaznivým počasím.
20. Odporúča sa zachovať zeleň v čo najväčšej možnej miere, rovnako zachovanie a dbanie na koncipovanie návrhu tak, aby situovanie novonavrhovaných objektov nepoškodilo koreňový systém vzrastlých drevín.
21. Požadujeme navrhnuť statickú dopravu v takom objeme, že ½ parkovacích stojísk bude situovaných v rámci riešeného územia a druhá ½ na ulici Krásna. Parkovacie státi na riešenom území musia spĺňať požiadavky pre vystupovanie a nastupovanie ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu.
22. Návrh dopravy musí počítať s vyhradeným miestom pre rýchlu zdravotnú pomoc.
23. Návrh by mal zohľadňovať aj osvetlenie exteriérových priestorov, či už chodníkov alebo komunikácií pre vjazd vozidiel, príp. časti krajinej úpravy, aby bola záhrada bezpečná aj za šera a v noci.
24. Celé územie aj objekty musia byť bezbariérové prístupné.

## E. VŠEOBECNE

25. V návrhu by malo byť predložené typologické, materiálové, farebné riešenie všetkých spevnených plôch a ich napojení v celom riešenom území, s dôrazom na užívateľnosť hlavne pre chodcov a ľudí na vozíku. Povrchy riešených komunikácií by mali zohľadňovať kritéria pre pohyb nevidiacich a slabozrakých. Použité materiály by mali korešpondovať s riešenou lokalitou, nepôsobiť umelo a skôr odkazovať na historické a prírodné pomery danej lokality.
26. Vyhlasovateľ odporúča, aby návrh zohľadňoval opatrenia znižujúce produkciu skleníkových plynov a opatrenia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Očakáva sa najmä snaha o využívanie riešení s nízkou uhlíkovou stopou. Sú vítané riešenia zamerané na šetrenie vodou, riešenia zamerané na zadržiavanie a vsakovanie dažďovej vody v území za pomoci prvkov zelenej infraštruktúry, ako aj prvkov technického charakteru a znižovanie podielu nepriepustných povrchov na teréne,
27. Návrh musí spĺňať kritériá na estetiku, bezpečnosť a jasnú orientáciu.