

**Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva  
mestskej časti Bratislava-Petržalka  
konaného dňa 25.septembra 2007

Materiál číslo: 76/2007

K bodu: **Stanovisko k urbanistickej štúdií Petržalka City**

Predkladá:

Marián Miškanin  
prednosta

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti  
Bratislava-Petržalka

berie na vedomie

spracovanú urbanistickú štúdiu,

schvaľuje

stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka  
k urbanistickej štúdií Petržalka City v znení  
ako je uvedené v materiáli a

ukladá

prednostovi začať s prípravou obstarávania  
územného plánu zóny pre územie vymedzené  
urbanistickou štúdiou

Prerokované:

v miestnej rade  
dňa 11.09.2007

Spracoval:

oddelenie ÚRaD

# DÔVODOVÁ SPRÁVA

Urbanistická štúdia bola obstaraná spoločnosťou Petržalka City a.s., Nám.SNP, Bratislava podľa § 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ostatných súvisiacich predpisov.

Obstaranie urbanistickej štúdie bolo zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a stavebného zákona, ktorou je Ing.arch. Ivan Móro, reg.č. 166.

Spracovateľom urbanistickej štúdie je architektonická kancelária Alexy a Alexy, s.r.o., Palisády 3, Bratislava.

Účelom obstarania urbanistickej štúdie je vytvorenie najvhodnejšej koncepcie urbanistického riešenia centra MČ Bratislava-Petržalka v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Bude slúžiť na usmernenie všetkých funkčných zložiek riešeného územia. Pomocou regulatívov a limitov upravuje, bližšie definuje a obmedzuje spôsob využívania územia a stanovuje polohové, vzťahové a hmotovo-priestorové podmienky urbanistickej štruktúry centra.

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je návrh komplexného riešenia centra MČ Bratislava-Petržalka ako hlavného ťažiska nosnej ťažiskovej sústavy mesta vytvorením centrotvorných aktivít, uplatnením vyššej intezity a polyfunkčnosti zástavby, vyššej koncentrácie pracovných príležitostí vo vzťahu k prírodným prvkom Chorvátskeho ramena a nadväznej zelene, ako budúceho mestského parku.

Špecifickým cieľom urbanistickej štúdie je vytvorenie podmienok pre výstavbu centra tak, aby sa v trase Jantárovej cesty mohol časovo a koncepcne realizovať každý variant nosnej sústavy MHD paralelne s výstavbou vlastného centra.

Urbanistická štúdia po kladnom prerokovaní nahradí v riešenom území urbanistickú štúdiu Chorvátske rameno-Zrkadlový háj (MARKROP 2000) a zároveň bude slúžiť ako územnoplánovací podklad pre územné rozhodovanie, resp. pre spracovanie zmien a doplnkov schváleného územného plánu mesta.

## PREROKOVANIE

Návrh urbanistickej štúdie Petržalka City predložil obstarávateľ prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávateľské činnosti dňa 11.04.2007 na MČ Bratislava-Petržalka na prerokovanie.

Návrh zadania spracovaný v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii bol prerokovaný s dotknutými subjektami a v čistopise zadania boli zapracované ich pripomienky. Urbanistická štúdia je spracovaná na podklade čistopisu zadania z januára 2007.

Verejné prerokovanie urbanistickej štúdie pre dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy a dotknuté právnické osoby a s obyvateľmi sa uskutočnilo dňa 23.05.2007 a s poslancami mestskej časti dňa 30.05.2007.

Mestská časť obdržala pripomienky od obyvateľov Petržalky:

- Ing.Miloslav Košina, Wolkrova 39, Bratislava
- Adam Tisovský, Tupolevova 4, Bratislava  
Dušan Pukač, Tupolevova 4, Bratislava
- Obyvatelia Hálovej ul.
- Ing.Anna Kovárová, samospráva, Ľubovnianska 1, Bratislava

- Ing.Ladislav Cimbala, Hálova 2, Bratislava
- Ing. Katarína Kuklišová, Tupolevova 2, Bratislava
- Mgr.Lívia Mistríková, Wolkrova 11, Bratislava
- JUDr.Michal Mistrík, Wolkrova 11, Bratislava
- Doc.RNDr.Jela Mistríková, Ambroseho 17, Bratislava
- Ing.Zuzana Mistríková, Ambroseho 17, Bratislava
- Peter Valenčík, Ševčenkova 13, Bratislava
- Občianske združenie Nádej pre Sad Janka Kráľa, Švabinského 20, Bratislava
- Združenie domových samospráv, Gwerkovej 13, Bratislava
- Ing.arch.Matúš Repka
- Prof.Ing.arch.Bohumil Kováč, PhD.

Tieto pripomienky boli zaslané odborne spôsobilej osobe pre obstarávanie na vyhodnotenie. Časť pripomienok bolo zapracovaných do stanoviska mestskej časti. Vyhodnotenie pripomienok je v prílohe materiálu.

K návrhu urbanistickej štúdie sa vyjadrila komisia územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka. Jej stanovisko je súčasťou tohto materiálu.

Urbanistická štúdia bola prerokovaná dňa 11.09.2007 na rokovaní mestskej rady, ktorá Uznesením č.68 zo dňa 11.septembra 2007 odporučila Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka zobrať na vedomie spracovanú urbanistickú štúdiu, schváliť stanovisko mestskej časti k urbanistickej štúdií v znení ako je uvedené v materiáli a uložiť prednostovi začať s prípravou obstarávania územného plánu zóny pre územie vymedzené urbanistickou štúdiou Petržalka City.

## **RIEŠENIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

### **1. Vymedzenie hranice riešeného územia**

Hranica riešeného územia bola vymedzená v zadaní nasledovne:

- na severe Rusovskou cestou (jej navrhovanou preložkou) a severovýchodnou časťou Námestia hraničiarov
- na východe Gessayovou ulicou
- na juhu Romanovou ulicou
- na západe korytom Chorvátskeho ramena, resp. severným úsekom Hálovej ulice

Celková výmera riešeného územia je 275 774 m<sup>2</sup>.

### **2. Východiská z platnej územnoplánovacej dokumentácie**

V zmysle platnej Aktualizácie územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov je riešené územie určené pre nasledovné funkčné využitie plôch: funkčný profil plôch so schválenou prevládajúcou funkciou občianska vybavenosť, vodné plochy, vodné toky, biokoridor.

V zmysle schváleného Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy je stanovené funkčné členenie plôch pre: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, zmiešané územie – bývanie a občianska vybavenosť, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, vodné plochy a toky, biokoridor, trasa nosného systému MHD.

### **3. Popis urbanistickej koncepcie riešenia**

Hlavný problém Petržalky, ako prevažne obytnej štruktúry je chýbajúce živé, atraktívne polyfunkčné prostredie definované ako centrálna mestská zóna.

Riešené územie predstavuje túto logickú ťažiskovú polohu mestskej časti Petržalka s optimálnym priestorovým i vzťahovým potenciálom. Základná koncepcia je postavená na vzťahu dvoch protichodných pólov, a to živého, rušného pólu mestskej vlastného centra a na druhej strane kludného prírodného pólu (voda, zeleň).

Nezastavaná plocha medzi obytnými súbormi Dvory a Háje je obohatená o vodnú plochu Chorvátskeho ramena. Významným prvkom vytvárajúcim prostredie je pripravovaná trasa električky, ktorá je súčasťou južnej rozvojovej osi mesta, ako prirodzenej mestskej radiály s miestnym, celomestským až nadmestským významom.

Ďalším určujúcim prvkom pre koncepciu riešeného priestoru je zástavba 10 až 14 podlažných blokových a bodových domov, ktoré hmotovo vymedzujú celý priestor centra. Jednotvárna výšková zástavba bytových domov v Petržalke neposkytuje žiadne významné orientačné prvky v priestore. Preto sa najmä z týchto dôvodov v koncepcionom riešení uplatnili návrhy výškových dominánt.

#### **Hlavné východiskové zásady riešenia:**

- Vytvoriť komplexné centrum ako hlavné ťažisko nosnej ťažiskovej sústavy mesta s vyššou koncentráciou centrotvorných aktivít uplatnením vyššej intenzity zástavby, vysokej miery polyfunkčnosti, vhodnej integrácie a diferenciacie foriem dopravy a pohybu, vyššiu koncentráciu pracovných príležitostí.

- Zabezpečiť atraktívnosť prostredia centra, najmä širokú paletu funkčných zariadení, vysokú estetickú kvalitu hmotovej a priestorovej skladby, vytvoriť sústavu verejných spoločenských a nákupných priestorov (ulíc, námestí, átrií, pasáží), uplatniť vzťah stavebnej štruktúry a prírodného prvku.

- Vytvoriť identickosť výrazu centra najmä špecifickosť, bohatosť dojmového účinku architektúry, výtvarnú osobitosť nadradených priestorov (ulíc, námestí), nadradenosť hmotovej štruktúry centra voči štruktúrnemu základu okolia. Obohatiť obraz mesta pomocou sústavy urbanistických dominánt, najmä v uzlových priestoroch nosnej ťažiskovej sústavy, a tým vytvoriť orientačnú symboliku prostredia.

### **Koncepcia centra:**

Urbanistická štúdia je spracovaná v dvoch variantoch.

Celkove ide o vytvorenie mestskej triedy (bulvár) v pokračovaní Jantárovej cesty, ako hlavnej kompozičnej osi Petržalky. Tento priestor dotvárajú priečne východo-západné osi Rusovskej cesty a Romanovej ulice. V krížení týchto osí vznikajú uzlové priestory-námestia.

**Vo variante „A“** má severný a južný uzol charakter rušného, dopravného námestia, kde navrhnuté výškové dominanty opticky vymedzujú vlastný priestor námestia. Východné námestie je akcentované jednou 36-podlažnou dominantou. Stredný priestorový uzol má charakter kľudného pešieho kultúrno-spoločenského a zhromažďovacieho priestoru, dotvoreného mestským parkom. Doplnkovým akcentom tohto priestoru je zoskupenie troch výškovo odstupňovaných dominánt.

Osobitný charakter má pešia, sčasti krytá obchodná ulica, ktorá sa rozširuje do krytého átria.

**Variant „B“** má hlavné kultúrno-spoločenské námestie v severnej časti. Navrhnuté je ako zdvihnuté plató do úrovne prvého nadzemného podlažia, ktoré navzájom mimoúrovňovo prepája východnú a západnú časť lokality B nad bulvárom Jantárova cesta. Vzájomným hmotovým previazaním sa vytvorí dominantná vstupná brána do centra.

Námestie v strednej časti lokality je oproti variantu „A“ menšie a nadobúda komorný spoločensko-rekreačný charakter.

Pod pešou komunikáciou je v oboch variantoch navrhnutá obslužná komunikácia.

Južná časť centra je v oboch variantoch rovnaká. Priestor námestia vymedzuje bodová zástavba obytných domov a zeleň.

Vo východnej časti centra v polohe Gessayovej ulice sa vytvára priestor obchodnej ulice.

V severo-západnej časti územia je riešené dotvorenie Rusovskej cesty ako doplnkového bulváru súvislým zastavaním a vytvorenie sústavy peších priestorov-námestíček, krytej pasáže, ktoré vytvárajú vstup do pešej zóny prepájajúcej časť centra s prírodným prostredím mestského parku s vodnou plochou Chorvátskeho ramena. Priestor s rekreačno-športovým využitím je navrhnutý ako mierne svažité trávnatá plocha s menšími športovými plochami (univerzálna hracia plocha) doplnená prvkami vysokej zelene a záhradnej architektúry.

Umocniť obraz centra či centrálnej mestskej zóny Petržalky sa navrhlo celkovým usporiadaním územia centra tak, aby sa vytvorila sústava nižších 20 až 24-podlažných dominánt v polohe nástupných uzlov do centra. Ide o polohy križovatiek: Jantárova - Romanova, Rusovská – Hálava, Jantárova – Bosákova, Starohájska – Furdekova.

### **Koncepcia zelene:**

Urbanistická štúdia navrhuje v území niekoľko kategórií zelene. Ide o:

- vegetácia biokoridoru

Tvorí ju súvislý cca 7m široký nábrežný pás pozdĺž Chorvátskeho ramena, ktorý je súčasťou regionálneho biokoridoru Chorvátskeho ramena. Ide v zásade o trávnatú plochu so skupinami krovín.

- verejná zeleň

Pozostáva z rozsiahlych trávnatých plôch a súvislej vysokej zelene. Súčasťou sú aj menšie parkovo upravené zelené plochy v rôznych častiach centra. Ťažisko tvorí areál mestského parku v strede riešeného územia spolu s vodnou plochou Chorvátskeho ramena.

Návrh predpokladá zachovanie cca 85 stromov pôvodnej vysokej zelene a súčasne počíta s výsadbou cca 3500 až 4000 stromov.

- mestský park

Je koncipovaný ako voľný anglický park, ktorý využíva a ďalej dotvára existujúcu vysokú zeleň. Cez park je navrhnutý hlavný priečny peší ťah, ktorý vrcholí guľovou hmotou vyhlídkovej reštaurácie nad vodnou hladinou. Dotvorenie parku je navrhnuté sústavou stánkov, altánkov, plastík, fontán a parkového mobiliáru a modeláciou terénu, ktorý klesá od zdvihnutej úrovne centra do úrovne hrádzí.

- zeleň obytného územia

Nadväzuje na verejnú zeleň a umiestňuje sa do vnútorných priestorov občianskej vybavenosti a obytnej štruktúry. Riešená je ako trávnatá plocha dotvorená vysokou zeleňou. Vzhľadom na vysokú mieru zastavanosti sa navrhuje v rámci obytného územia doplnková zeleň vo forme ozelenených plôch na strechách veľkoplošnej zástavby.

- líniová zeleň

Je navrhnutá ako dvoj až štvorradová alej doplnená krovinami pozdĺž bulváru Jantárová cesta. Ďalšia líniová zeleň je navrhnutá v priestore Rusovskej cesty.

- vysoká zeleň pôvodná
- vysoká zeleň navrhovaná
- izolačná zeleň
- doplnková zeleň

- Bilancia zelene:

Počet bývajúcich obyvateľov 3 873.

Plocha prírodných prvkov 100 622 m<sup>2</sup> z toho na 1 obyvateľa 25 m<sup>2</sup>.

Plocha zelene celkovo 76 231 m<sup>2</sup> z toho na 1 obyvateľa 19 m<sup>2</sup>.

Voľné plochy (zeleň, voda, pešie komunikácie) 141 269 m<sup>2</sup> na 1 obyvateľa 35 m<sup>2</sup>.

### **Návrh funkčnej štruktúry:**

Členenie riešeného územia:

Urb.obvod 90	lokalita A	urb.blok 90 A/I.	29 983 m <sup>2</sup>
		urb.blok 90 A/II.	6 359 m <sup>2</sup>
		urb.blok 90 A/III.	4 236 m <sup>2</sup>
Urb.obvod 90+109 Urb.obvod 89	lokalita B	urb.blok 90-109 B/I.	14 608 m <sup>2</sup>
		urb.blok 89 B/II.	41 869 m <sup>2</sup>
		urb.blok 89 B/III.	25 548 m <sup>2</sup>
		89 B/IV.	15 614 m <sup>2</sup>
		89 B/V.	31 318 m <sup>2</sup>
		89 B/VI.	12 056 m <sup>2</sup>
		89 B/VII.	13 993 m <sup>2</sup>
		89 B/VIII.	25 328 m <sup>2</sup>
		89 B/IX.	24 647 m <sup>2</sup>
Urb.obvod 89+109	lokalita C	urb.blok 89-109 C/I.	23 143 m <sup>2</sup>
		109 C/II.	7 072 m <sup>2</sup>

Z hľadiska ekonomického bilancovania má riešené územie 1 383 bytových jednotiek (8 691 m<sup>2</sup> zastavanej plochy), 42 522 m<sup>2</sup> územia pre občiansku vybavenosť, 3 811 m<sup>2</sup> územia pre športové zariadenia a 76 231 m<sup>2</sup> celkovej plochy zelene.

Riešenie funkčnej štruktúry uplatňuje princíp polyfunkčnosti. Pomer bývania k ostatným funkciám centra je stúpajúci od ťažiska k okrajovým priestorom. Preto v ťažisku

v severnej časti centra - urb.blok 89 B/II. je prevaha vyššej občianskej vybavenosti 80% voči bývaniu 20%.

V lokalite C a v urb.bloku 89 B/VIII. sa bývanie nenavrhuje vôbec, vzhľadom na veľký objem bývania v príľahlých bytových domoch.

V južnom priestore - urb.blok 89 B/III., 89 B/IV., 89 B/VII. dominuje bývanie cca 70%.

V okrajovej polohe lokality A sa predpokladá cca 30% bývania, popri športovo spoločenských, obchodných a ubytovacích zariadeniach.

Urb.blok 89 B/IX. plní dopravnú funkciu.

### **Návrh dopravy:**

Dopravné riešenie predpokladá:

- umiestnenie koľajovej dopravy nosného systému MHD v dlhodobu pripravovanej trase (v zmysle Územného plánu hl.m.SR Bratislavy) v osi Jantárovej cesty. V riešenom území je umiestnená zástavka

- vybudovanie mestskej zbernej komunikácie pozdĺž trasy nosného systému MHD v úseku medzi komunikáciami Rusovská a Romanova ul., spojenie severnej a južnej časti Jantárovej dvojpruhovou, štvorpruhovou komunikáciou

- základnou dopravnou obsluhou navrhovaného centra bude trasa so zástavkou koľajovej MHD, na ktorú budú viazané doplnkové trasy autobusov s možnosťou priamych prestupov v polohe zástavky koľajovej MHD

- obidve strany riešeného územia majú umiestnené paralelné s predĺženou Jantárovou cestou obslužné komunikácie vedúce ťažiskami navrhovanej zástavby

- východná obslužná komunikácia je umiestnená na rozhraní novej a pôvodnej zástavby

- západná obslužná komunikácia je trasovaná centrom novej zástavby, čiastočne bude v jej severnej časti prekrytá

- prepojenie západnej a východnej obslužnej komunikácie s Jantárovou cestou je navrhnuté v dvoch polohách v tzv. severnej priečnej a južnej priečnej komunikácie, ktoré umožňujú pravé pripojenia a pravé odpojenia z Jantárovej cesty. V strede je umiestnené mimoúrovňové prepojenie medzi východnou a západnou obslužnou komunikáciou popod Jantárovú cestu s obmedzeným prejazdným profilom

- hlavné parkovacie kapacity sú umiestnené na západnej strane od Jantárovej ul.

- zásobovanie bude organizované zo západnej obslužnej komunikácie

## **S T A N O V I S K O**

### **komisie územného plánu, výstavby a dopravy**

Komisia územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka prerokovala na zasadnutí dňa 27.08.2007 návrh urbanistickej štúdie Petržalka City.

Komisia na svojom zasadnutí odporučila miestnemu zastupiteľstvu schváliť predloženú štúdiu s podmienkou akceptovania námietok a pripomienok uvedených v pripravenom stanovisku mestskej časti a s požiadavkou zvýšiť počet parkovacích miest v jednotlivých objektoch.

Hlasovanie: za: 8, proti: 0, zdržal sa: 0

Ing. Ľudovít Augustín  
predseda komisie  
v.r.



**A.U.A., s.r.o.**  
Ing.arch. Ivan Móro  
Račianska 109/C  
821 02 Bratislava

Naša zn.:12/07/5252/TA3/Ko165 A-20

Bratislava, 25.09.2007

Vec

### **Urbanistická štúdia Petržalka City - stanovisko**

Listom doručeným dňa 11.04.2007 ste nás ako odborne spôsobilá osoba pre obstarávateľské činnosti požiadali o stanovisko k dokumentácii „**Urbanistická štúdia Petržalka City**“.

Obstarávateľom urbanistickej štúdie Petržalka City je spoločnosť PETRŽALKA CITY, a.s., Nám.SNP 25, Bratislava.

Spracovateľom urbanistickej štúdie je architektonická kancelária Alexy a Alexy, s.r.o., Palisády 3, Bratislava. Urbanistická štúdia je spracovaná v dvoch variantoch.

Návrh zadania spracovaný v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii bol prerokovaný s dotknutými subjektami a v čistopise zadania boli zapracované ich pripomienky. Urbanistická štúdia je spracovaná na podklade čistopisu zadania z januára 2007.

Verejné prerokovanie urbanistickej štúdie pre dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy a dotknuté právnické osoby a s obyvateľmi sa uskutočnilo dňa 23.05.2007 a s poslancami mestskej časti dňa 30.05.2007.

Účelom obstarania urbanistickej štúdie je vytvorenie koncepcie urbanistického riešenia centra mestskej časti Bratislava - Petržalka v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Štúdia bude slúžiť na usmernenie všetkých funkčných zložiek riešeného územia. Pomocou regulatívov a limitov upravuje, bližšie definuje a obmedzuje spôsob využívania územia.

Hlavným cieľom riešenia UŠ je návrh komplexného riešenia centra MČ Bratislava-Petržalka ako hlavného ťažiska nosnej sústavy mestskej časti vytvorením centrotvorných aktivít, uplatnením vyššej intezity a polyfunkčnosti zástavby, vyššej koncentrácie pracovných príležitostí vo vzťahu k prírodným prvkom Chorvátskeho ramena a nadväznej zelene, ako budúceho mestského parku.

Špecifickým cieľom UŠ je vytvorenie podmienok pre výstavbu centra tak, aby sa v trase Jantárovej cesty mohol časovo a koncepcne realizovať každý variant nosnej sústavy MHD paralelne s výstavbou vlastného centra.

Celková výmera riešeného územia je 275 774 m<sup>2</sup>. Z hľadiska ekonomického bilancovania má riešené územie 1 383 bytových jednotiek (8 691 m<sup>2</sup> zastavanej plochy), 42 522 m<sup>2</sup> územia pre občiansku vybavenosť, 3 811 m<sup>2</sup> územia pre športové zariadenia a 76 231 m<sup>2</sup> celkovej plochy zelene.

Po posúdení a prerokovaní predloženej urbanistickej štúdie Petržalka City v orgánoch mestskej časti Vám mestská časť Bratislava-Petržalka vydáva nasledovné **s t a n o v i s k o** :

**1. Vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii:**

Územný plán hl.m. SR Bratislavy stanovuje funkčné členenie plôch riešeného územia pre:

- občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- zmiešané územia – bývanie a občianska vybavenosť
- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy
- vodné plochy a toky
- biokoridor
- trasa nosného systému MHD.

Regulatívy intenzity využitia riešeného územia podľa Územného plánu hl.m. SR Bratislavy:

Kód	IPP max.	Čísl. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priemerná podlažnosť	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	OV celom. a nadmes.významu	zástavba mestského typu výškové objekty	7-8 9-10	0,36 0,30	0,20 0,25
		501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	9 10	0,30 0,28	0,25 0,25
K	3,0	201	OV celom. a nadmes.významu	komplexy OV výšk.objekty	10 11	0,30 0,27	0,20 0,20
		501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	11	0,28	0,30
M	3,6	201	OV celom. a nadmes.významu	výškové objekty komplexy	12 13+	0,30 0,28	0,25 0,25
		501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	rozvoľnená zástavba	13+	0,27	0,35

Návrh riešenia urbanistickej štúdie je rozdelený do 3 lokalít A, B, C. Lokalita A je v súlade s novým územným plánom mesta (kód J). Lokalita B (kód K) je čiastočne v rozpore s novým územným plánom:

- v území popri Chorvátskom ramene v tom, že navrhuje presun plôch zelene do plôch občianskej vybavenosti a naopak
- v južnej časti lokality navrhuje výstavbu troch výškových objektov na ploche, ktorá je určená pre zeleň.

Návrh riešenia v lokalite C (kód M) je v súlade s novým územným plánom mesta.

Urbanistická štúdiá na plochách, ktoré sú v súlade s územným plánom v zásade rešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, index podlažných plôch, index zastavaných plôch a koeficient zelene.

## **2. Vo vzťahu k vlastnému riešeniu máme nasledovné pripomienky a námietky:**

### **V urbanistickej koncepcii:**

1. Požadujeme výšku objektu A1 riešiť max. do 20 nadzemných podlaží.
2. Pri objektoch A2, A5 požadujeme zväčšiť odstupovú vzdialenosť od jestvujúceho bytového domu na Hálovej ul.č.2 – 4.
3. Objekt A6 posunúť smerom k Chorvátskemu ramenu.
4. Výšku objektu A4 požadujeme riešiť max. do 8 nadzemných podlaží.
5. Výšku objektu B1 požadujeme riešiť max. do 30 nadzemných podlaží.
6. Výšku objektov B3 a B5 požadujeme riešiť max. do 25 nadzemných podlaží.
7. Objekty B15, B18 požadujeme z návrhu vylúčiť a územie ponechať ako plochu zelene, čo je v súlade s ÚPN, rok 2007.
8. V časti B12 odporúčame zvážiť umiestnenie zariadenia strediska seniorov so záhradným priestorom.
9. Výšku objektu C4 požadujeme riešiť max. do 30 nadzemných podlaží.
10. Požadujeme riešiť chodník pre cyklistov pozdĺž mestskej triedy (bulváru).
11. Navrhovaný chodník pozdĺž Chorvátskeho ramena žiadame rozšíriť na promenádný chodník o šírke min. 3m.
12. Navrhované stromové aleje pozdĺž mestskej triedy požadujeme rozšíriť na 3m.

### **V dopravnom riešení:**

1. Umiestnenie zastávok MHD na Rusovskej ceste riešiť v súlade s platnými STN normami.
2. Zmenšiť veľkosť parkoviska P88 medzi Rusovskou cestou a Chorvátskym ramenom.
3. Pešie prepojenie Vlasteneckého námestia s priestormi budúceho centra (B9) neriešiť mimoúrovňovo ponad Rusovskú cestu, ale nahradiť ho komfortným peším prepojením na teréne.
4. Odporúčame doplniť obslužnú jednosmernú komunikáciu (pojazdný chodník) okolo zhromažďovacieho nám. B10.
5. Nesúhlasíme s navrhovanou zmenou polohy časti Gessayovej ul.
6. V polohe navrhovaných objektov B24, B25 požadujeme zabezpečiť náhradu za zabraté jestvujúce parkovacie miesta na parkovisku a doplniť potrebný počet nových parkovacích miest pre navrhované objekty.
7. Vyriešiť vjazd do jestvujúceho zásobovacieho tunela pre objekt Gessayova 33-47.
8. Požadujeme ponechať zatriedenie Gessayovej ul. vo funkčnej triede C3 v zmysle STN normy a súčasného stavu.
9. Komunikácia Severná priečna vo funkčnej triede C2 bude len medzi Gessayovou ul. a Rusovskou cestou.
10. Nesúhlasíme s likvidáciou jestvujúceho parkoviska pri bytovom dome Nám.hraničiarov 2-8.
11. Požadujeme navrhnuť nové prepojenie komunikácie Gessayova s komunikáciou Nám. hraničiarov v priestore napojenia komunikácie Lachova vytvorením priesečnej križovatky, do ktorej bude napojené aj navrhované parkovisko i podzemné parkovanie.
12. Navrhované prepojenie medzi Romanovou a Južnou priečnou komunikáciou požadujeme z návrhu vylúčiť.

13. Požadujeme prepojenie komunikácie Západnej obslužnej smerom na komunikáciu Ševčenkova z návrhu vylúčiť.
14. V časti B12 obytného súboru požadujeme doriešiť dopravnú obsluhu k jednotlivým objektom.
15. Zvýšiť počet parkovacích miest v jednotlivých objektoch.

### **3. Záver:**

Mestská časť Bratislava-Petržalka

#### **s ú h l a s í**

s návrhom riešenia urbanistickej štúdie Petržalka City podľa variantu A za predpokladu rešpektovania uvedených námietok a pripomienok, ktoré budú zapracované do čistopisu urbanistickej štúdie.

S pozdravom

Milan F t á ě n i k  
starosta