

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Petržalka konaného
dňa 29. septembra 2009

Materiál číslo: 414/2009

K bodu: **Stanovisko k prehlbujúcej štúdii „Kapitulské polia – zóna administratívy,
bývania a rekreácie“**

Predkladá:

Marián Miškanin
prednosta

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Petržalka

b e r i e n a v e d o m i e

prehlbujúcu štúdiu

Prerokované:

v miestnej rade
dňa 17. septembra 2009

s c h v a ľ u j e

stanovisko mestskej časti Bratislava-
Petržalka k prehlbujúcej štúdii „Kapitulské
polia – zóna administratívy, bývania a
rekreácie“ v znení ako je uvedené
v materiáli

Spracovateľ:

Jozef Vasek
oddelenie ÚRaD

Dôvodová správa

Prehľbujúca štúdia „Kapitulské polia – zóna administratívy, bývania a rekreácie“ ďalej len (štúdia) je obstaraná investorom Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Bratislava. Spracovateľom štúdie je spoločnosť RACEN spol. s r.o., Mlynská 10, Piešťany.

Riešené územie štúdie sa nachádza v severozápadnej časti mestskej časti Bratislava-Petržalka v časti lokality Kapitulské polia a je vymedzené parcelou KN-C 5875/1. Územie doteraz nemá spracovanú územnoplánovaciu dokumentáciu na úrovni zóny. Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre dané územie je platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy.

Riešené územie je podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy zadefinované ako plocha určená prevažne pre bytovú výstavbu, občiansku vybavenosť, šport, parky, vodné plochy, krajinnú zeleň.

V súčasnosti je táto lokalita vedená ako orná pôda. Spracovaná územnoplánovacia dokumentácia v tejto lokalite popisuje len hrubé plošne rozdelenie územia s definovaním ochranných pásiem. Preto bolo potrebné vypracovanie podrobnejšej prehľbujúcej štúdie, ktorá by bližšie usmerňovala urbanistický a architektonický rozvoj územia.

Nové podmienky navyše zvýraznili potrebu preskúmania možností rozvoja územia lokality vzhľadom k územiu celej mestskej časti Petržalka, najmä z pohľadu rozšírenia možností bývania formou bytových a rodinných domov, stabilizácie osídlenia mesta a jeho zatraktívnenia pre súčasných a nových obyvateľov.

Účelom prehľbujúcej štúdie je tiež vytvorenie podkladu pre ďalšie kroky súvisiace s územným konaním a trvalým odňatím poľnohospodárskej pôdy na riešenej parcele, ako aj zmapovanie danej zóny, t.j. možnosti napojenia na technickú infraštruktúru. Po zrealizovaní tohto zámeru (trvalého odňatia poľnohospodárskej pôdy) bude komplexne riešená celá lokalita Kapitulských polí, aby bolo možné vybudovať technickú infraštruktúru s kapacitnou rezervou pre napojenie aj susedných lokalít.

Prehľbujúcu štúdiu „Kapitulské polia – zóna administratívy, bývania a rekreácie“ predložila spoločnosť RACEN spol. s r.o., Mlynská 10, Piešťany mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 28.08.2009 so žiadosťou o vyjadrenie.

Štúdia bola prerokovaná v Komisii územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 16.09.2009. Komisia odporučila vydať kladné stanovisko k dokumentácii.

Dňa 17.09.2009 bola štúdia „Kapitulské polia – zóna administratívy, bývania a rekreácie“ prerokovaná v miestnej rade. Miestna rada odporučila schváliť stanovisko mestskej časti k štúdii s pripomienkami. Pripomienky boli zapracované do stanoviska, ktoré je súčasťou predkladaného materiálu.

Návrh prehlbujúcej štúdie „Kapitulské polia – zóna administratívy, bývania a rekreácie“

Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie štúdie sa nachádza v severozápadnej časti mestskej časti Bratislava-Petržalka v časti lokality Kapitulské polia a je vymedzené parcelou KN-C 5875/1.

Záujmové územie zóny je z juhu a západu vymedzené štátnou hranicou medzi Slovenskou republikou a Rakúskou republikou, na severe cestnou komunikáciou Viedenská cesta I/61 a z juhu cestným privádzačom spájajúcim diaľničný obchvat D2 so západnou časťou súčasne zastavaného územia mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Urbanistická koncepcia a funkčné rozdelenie plôch

D102 – BNZ

Plocha s označením D102 s funkčným využitím malopodlažná bytová zástavba je ohraničená z juhozápadu cestnou komunikáciou C2 a širokým pásom krajinej zelene, zo severu štvorprúdovou cestnou komunikáciou B2 spájajúcou toto územie s plochou občianskej vybavenosti a cestnou komunikáciou C2 zo severovýchodnej strany ako plynulé pokračovanie zóny malopodlažnej zástavby do zóny s nižšou hustotou zastavanosti.

Urbanistické, architektonické riešenie obvodu BNZ

V projekte je daná plocha D102 rozdelená do piatich blokov s označením BNZ1, BNZ2, BNZ3, BNZ4, BNZ5 (BNZ - bytová zóna s nízkou hustotou zástavby). Jedná sa o zástavbu líniových rodinných domov a malopodlažnej bytovej zástavby (max. 4 NP). Jednotlivé bloky sú od seba oddelené miestnou komunikáciou typu C3. Jednotlivé bloky sú tvorené líniovou zástavbou rodinných domov po obvode bloku s priamym prístupom každého domu k cestnej komunikácii. Takýmto usporiadaním sa vytvorí vnútroblokový areál slúžiaci pre obyvateľov daného bloku. Každý rodinný dom počíta s jedným podzemným podlažím, dvoma nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím. Na prízemí rodinného domu sa bude nachádzať okrem bežnej vybavenosti domu aj dvojgaráž. Prípadná potreba parkovacích státí pre návštevy je riešená vnútroblokovým parkoviskom alebo na príjazdovej ceste domu.

Občianska vybavenosť jednotlivých blokov

Blok BNZ1 – sa nachádza v severnej časti obvodu BNZ a je priamo napojený na štvorprúdovú cestnú komunikáciu a zónu s funkciou občianskej vybavenosti. Táto poloha si priamo žiada využitie jednotlivých objektov nielen na bývanie, ale aj s funkciou obchodu a služieb, preto sa v projekte uvažuje s vyčlenením 50% úžitkovej plochy k tomuto účelu.

Bloky BNZ2, BNZ4, BNZ5 – sa nachádzajú v časti, ktorá si svojou polohou nevyžaduje doplnkovú funkciu občianskej vybavenosti.

Blok BNZ3 – tento blok bol vyhradený pre využitie školstva, sociálnych služieb a kultúry. Celý blok je rozdelený do troch častí. Najväčšia časť celého bloku je vyhradená pre cirkevné účely a teda kostol a plochy prilahlé k tomuto objektu. V severozápadnej časti bude umiestnený objekt Domova dôchodcov so záhradou. V južnej časti bloku sa nachádza areál mestskej škôlky s prilahlým nádvorím. Blok je vybavený vnútroareálovým parkoviskom.

F101 – BSZ, BHZ

Plocha F101 s funkčným využitím viacpodlažnej bytovej zástavby je štvorprúdovou cestnou komunikáciou typu B2 rozdelená na dve časti južnú a severnú. Južná časť bude ohraničená zo severu a severovýchodu plánovanou štvorprúdovou cestnou komunikáciou B2

a diaľničným privádzačom typu B2 a z juhu, juhozápadu plánovanou cestnou komunikáciou typu C2, spájajúcou toto územie s urbanistickým obvodom BNZ. Severná časť bude ohraničená z juhu, juhovýchodu už spomínanou plánovanou štvorprúdovou cestnou komunikáciou typu B2, zo severu pásom zelene, ktorý tvorí územnú rezervu pre obnovenie pamätihodnosti – trasy železnice. Z východu je toto územie ohraničené diaľničným privádzačom typu B2 a zo západu cestnou komunikáciou typu C2, ktorá spája toto územie s plochou E202 s funkčným využitím občianskej vybavenosti a plochou 1110 s funkčným využitím parkov a lesoparkov.

Urbanistické, architektonické riešenie obvodu BSZ

Južná časť plochy F101 je rozdelená do piatich blokov s označením BSZ1, BSZ2, BSZ3, BSZ4, BSZ5 (BSZ – bytová zóna so strednou hustotou zástavby). Jedná sa o zástavbu bytových domov s priemernou podlažnosťou štyroch nadzemných podlaží. Každý blok je riešený ako samostatný celok s vnútorným nádvorím. Každý bytový dom ráta taktiež s jedným podzemným podlažím, na ktorom budú umiestnené podzemné parkoviská a pivničné priestory k jednotlivým bytom. Prízemie bude podľa polohy bytového domu obsahovať okrem sekundárnych funkcií bývania aj priestory občianskej vybavenosti ako sú – obchody a služby, kancelárske priestory, verejné stravovanie, lekárne, zariadenia finančných služieb a iné. Na druhom, treťom a štvrtom nadzemnom podlaží je navrhnutá výlučne funkcia bývania a priestory spojené s touto funkciou. Medziobjektové priestory jednotlivých bytových domov budú tvorené zelenými plochami a parkmi, v niektorých prípadoch obsahujú viacúčelové športové ihriská slúžiace pre obyvateľov bytových domov. Parkovanie obyvateľov bytových domov bude zabezpečené podzemnými garážami ako aj parkovacími stáťami v okolí bytových domov.

Občianska vybavenosť obvodu BSZ

Okrem občianskej vybavenosti obsiahnutej v prízemí jednotlivých bytových domoch sa v tejto časti nachádza objekt s funkciou verejných služieb pod označením BSZ5_A. Objekt s primárnou funkciou zdravotníctva by mal obsahovať primárnu ambulatnú starostlivosť a to: praktický lekár pre dospelých, praktický lekár pre deti a dorast, stomatológ, stanica prvej lekárskej pomoci. Objekt je z hľadiska projektu osadený v zastavanej oblasti, čím sa znížia dochádzkové vzdialenosti jednotlivcov. Jedná sa o dvoj až trojpodlažnú budovu s parkovacími stáťami pred objektom. Podlažnosť budovy bude spresnená podľa konkrétnych potrieb lokality na priestorové vybavenie.

Urbanistické, architektonické riešenie obvodu BHZ

Severná časť plochy F101 je ako ostatné plochy rozdelená do štyroch blokov s označením BHZ1, BHZ2, BHZ3, BHZ4 (BHZ – Bytová zóna s hustou zástavbou). Jednotlivé bloky sú od seba oddelené cestnou komunikáciou typu C2, C3. Každý blok obsahuje jeden, alebo dva objekty bytových domov po obvode bloku. Takýmto riešením sa v strede vytvára priestor otvoreného vnútrobloku. Vnútrobloky sú riešené ako zelené plochy - parky, trávnaté plochy. V niektorých prípadoch pri väčšej rozlohe vnútrobloku obsahujú viacúčelové športové ihrisko pre obyvateľov bytových domov. Bytové domy sú riešené ako viacpodlažné s priemernou podlažnosťou piatich až šiestich nadzemných podlaží. Prízemie bude podľa polohy bytového domu obsahovať okrem sekundárnych funkcií bývania aj priestory občianskej vybavenosti ako sú – obchody a služby, kancelárske priestory, verejné stravovanie, lekárne, zariadenia finančných služieb a iné. Na druhom až šiestom nadzemnom podlaží je navrhnutá výlučne funkcia bývania a priestory spojené s touto funkciou. Bytové domy s označením BHZ1, BHZ2 počítajú s dvomi podzemnými podlažiami, v ktorých budú umiestnené pivničné priestory a podzemné parkovacie stáťia. Ostatné objekty budú mať jedno podzemné podlažie. Parkovanie pre obyvateľov bytových domov je riešené

primárne v podzemných parkovacích garážach jednotlivých domov ako aj parkovacími stáťami po obvode blokov.

Občianska vybavenosť obvodu BHZ

Urbanistický obvod BHZ svojou polohou lemuje navrhovanú štvorprúdovú cestnú komunikáciu typu B2, ktorá spája nedobudovaný diaľničný privádzač B2 s urbanistickými obvodmi BSZ, BHZ a pokračuje smerom k obvodu občianskej vybavenosti OV a k obvodu SVC s funkčným využitím pre šport, relax a voľný čas. Táto poloha obvodu BHZ s pokračovaním na obvod OV bude vytvárať akýsi nákupný boulevard s množstvom možností občianskej vybavenosti ako napríklad - obchody a služby, galérie, kaviarne, vinotéky, kancelárske priestory, verejné stravovanie, lekárne, zariadenia finančných služieb a iné. Medzi objektami BHZ2_A a BHZ2_B bude vytvorené malé námestie vytvárajúc tak malé centrum zóny. Objekty BHZ3_A a BHZ3_B majú funkciu verejných služieb s primárnou funkciou školstva. Objekt BHZ3_A je základná škola s telocvičnou a vonkajším viacúčelovým športovým ihriskom. V tesnej blízkosti tohto objektu školy sa bude nachádzať objekt materskej školy BHZ3_B s nádvorím. Poloha týchto objektov bola vybraná s ohľadom na ich dostupnosť pre všetkých obyvateľov spádovej zóny.

F201 – A

Podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy má plocha F201 primárnu funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. V tejto štúdií sa rieši len jedná časť tejto plochy a to juhozápadná. Plocha F201 sa nachádza v severnej časti riešeného územia. Zo severu je ohraničená pásom zelene, ktorý tvorí územná rezerva pre obnovenie pamätihodnosti – trasy železnice vo vlastníctve Železníc SR. Z juhu cestnou komunikáciou typu C2, ktorá spája toto územie s urbanistickým obvodom BHZ a plochou 1110 s funkčným využitím parkov a lesoparkov. Z juhozápadnej strany je ohraničená plánovanou štvorprúdovou cestnou komunikáciou za ktorou pokračuje areál športu, relaxu a voľného času. Plocha F201 je v projekte určená k výstavbe objektov administratívy so sekundárnou funkciou obchodu a služieb, a objektu hotela v juhovýchodnej časti.

Urbanistické, architektonické riešenie obvodu A

Urbanistický obvod A (A - administratívna zóna) nachádzajúci sa na ploche s funkčným označením F201 je riešený ako jeden celok. Jednotlivé objekty budú mať orientáciu z východu na západ, ktorá by v čase najväčších tepelných ziskov zabezpečila zníženie energetickej náročnosti budov na chladenie. Obvod ráta s vybudovaním siedmich päť až osem podlažných objektov. Umiestnenie objektov vytvára medziobjektové priestory tvorené zelenými plochami, vyššou zeleňou a spevnenými plochami. Tento medzipriestor má vytvárať zelené nádvorcia s priaznivým vplyvom na ľudí pracujúcich v tejto časti zóny. Napojenie tohto obvodu z juhu na park s funkčným označením 1110 taktiež prispieva k zatraktívneniu prostredia pre zamestnancov ale aj jednotlivé firmy. Každý z objektov ráta s dvomi podzemnými podlažiami, ktoré budú využité prevažne na parkovacie stáťia. Prízemie bude využité skôr na komerčné účely obchodu a služieb a iných komerčných priestorov. Druhé až ôsme nadzemné podlažie má primárnu funkciu administratívy a teda kancelárske priestory, zasadacie miestnosti, spoločenské priestory firiem a iné sekundárne priestory spojené s funkciou administratívy. Parkovanie je riešené v podzemných garážach ako aj parkovacími stáťami v severnej časti obvodu.

E202 – OV

Plocha s funkčným označením E202 a primárnou funkciou občianskej vybavenosti lokálneho významu sa nachádza v severozápadnom centre riešeného územia. Umiestnenie

vytvára z tejto lokality priestor pre vytvorenie lokálneho centra zóny, ktoré bude združovať všetky potrebné funkcie verejných služieb, ktoré nie sú obsiahnuté v ostatných urbanistických obvodoch. Táto plocha je ohraničená z východu urbanistickým obvodom BHZ, z juhu a severu plánovanou štvorprúdovou cestnou komunikáciou typu B2, ktorá spája tento obvod s obvodom BNZ z juhu a SVC zo západu. Zo severnej strany je priamo napojený na plochu s funkčným označením 1110 – parky, lesoparky.

Urbanistické, architektonické riešenie obvodu OV

Na ploche E202 sa vytvoril urbanistický obvod OV (OV – zóna občianskej vybavenosti) s primárnou funkciou verejných služieb. Tento obvod bude obsahovať dva stavebné objekty OV_A, OV_B, ktorých funkčné využitie sa bude líšiť.

Objekt OV_A nachádzajúci sa v západnej časti obvodu svojou funkciou bude slúžiť skôr ku komerčným účelom. Podzemné podlažie bude vyhradené supermarketu a podzemným garážam. Tri nadzemné podlažia sú určené pre nákupné centrum, reštauračné zariadenia a sekundárnym funkciám potrebných na prevádzku. Štvrté až desiate podlažie výškovej časti situovanej v južnej časti objektu bude mať primárnu funkciu administratívy.

Objekt budovy OV_B umiestnený vo východnej časti obvodu bude plniť funkciu polyfunkčného kultúrneho zariadenia s knižnicou, kultúrne a voľnočasové centrum, viacúčelová sála, kino. Jedno podzemné podlažie slúžiace na skladové priestory a podzemnú garáž bude funkčne dopĺňať tri nadzemné podlažia objektu. Už spomínané podzemné garáže budú spolu s vonkajšími parkovacími státiami slúžiť na parkovanie vozidiel osôb pracujúcich a navštevujúcich tieto zariadenia. Medzi popísanými objektmi sa nachádza námestie, ktoré svojou polohou a orientáciou k parku bude slúžiť ako centrálné námestie lokality. A svojou rozlohou bude vhodne dopĺňať funkciu polyfunkčného kultúrneho zariadenia ako aj nákupného centra.

X401 – SVC

Plocha v západnej časti danej lokality s označením X401 s funkčným využitím na športové, telovýchovné, relaxačné a voľnočasové aktivity. Svojou polohou a účelom vhodne dotvára riešenie lokality a zvyšuje štandard bývania danej lokality. Plocha X401 je z východu ohraničená plánovanou štvorprúdovou cestnou komunikáciou spájajúcou túto s urbanistickým obvodom A, OV a P1. Z východnej strany je ohraničená pásom krajinej zelene, ktorý rozširuje možnosti športového vyžitia. Zo severu je X401 ohraničená parkovou, lesoparkovou plochou s označením 1110.

Urbanistické, architektonické riešenie obvodu SVC

Urbanistický obvod SVC pozostáva z dvoch hlavných objektov športového využitia a pridružených menších objektov. Podľa územného plánu hl. mesta SR Bratislavy sa v tejto zóne nachádza aj plocha s funkčným označením 901 s funkciou vodných plôch. Obvod SVC je zo severnej strany prístupný pre automobilovú dopravu cez kruhový objazd. Odstavné plochy parkovacích státi sú umiestnené pri vstupe do areálu zo severnej strany. Hlavný objekt areálu SVC_A, ktorá je umiestnená v pokračovaní parkovísk ma slúžiť ako viacúčelová športová hala s potrebnými funkciami. Druhý objekt SVC_B spolu s pridruženými menšími objektmi sa nachádza v centrálnej časti obvodu a má zabezpečovať ďalšie funkcie súvisiace s prevádzkou tohto areálu. Vodná plocha areálu bude slúžiť na ďalšie športové a voľnočasové aktivity.

Technické podmienky a regulatívy zástavby, výškové a polohové osadenie objektu v teréne budú dokumentované v dokumentácii projektu pre územné rozhodnutie.

Základné údaje o navrhovanej zmene funkcií a kapacít

Návrh štúdie mení súčasné poľnohospodárske využívanie územia na obytnú zónu.

Plocha pozemku	368 073 m ²
Plocha zastavaná objektmi spolu	37 633 m ²
Plochy zastavené jednotlivými objektmi podľa funkcie:	
Malopodlažná bytová zástavba (BNZ)	10 870 m ²
Viacpodlažná bytová zástavba + polyfunkcia (BSZ).....	9 730 m ²
Viacpodlažná bytová zástavba + polyfunkcia (BHZ).....	10 030 m ²
Administratívne budovy (A).....	3 750 m ²
Občianska vybavenosť – služby (OV).....	3 250 m ²
Šport, telovýchova a voľný čas (SVC).....	2 450 m ²
Výmera spevnených plôch (komunikácia pre peších, námestia, parkoviská) a cestných komunikácií.....	108 100 m ²
Výmera nespevnených plôch – zelene na rastlom teréne v zastavanom území	82 110 m ²
Výmera plôch v nezastavanom území:	
Krajinná zeleň.....	103 583 m ²
Výmera vodných plôch.....	11 500 m ²
Plochy parkov a lesoparkov.....	10 840 m ²
Plochy ochranných pásiem.....	9 460 m ²
Plochy zelene v areáli SVC.....	6 830 m ²
Počet nadzemných/podzemných podlaží:	
Malopodlažná bytová zástavba (BNZ)	2-4 NP/1PP
Viacpodlažná bytová zástavba + polyfunkcia (BSZ)	4+1 NP/1PP
Viacpodlažná bytová zástavba + polyfunkcia (BHZ)	5+1 NP/1PP
Administratívne budovy (A)	5-8 NP/1PP
Občianska vybavenosť (OV)	3-10 NP/1PP
Šport, telovýchova a voľný čas (SVC)	2+1 NP/1PP
Predpokladaný počet obyvateľov novovytvorenej obytnej zóny.....	3 138
Predpokladaný počet bytových jednotiek (v rodinných a bytových domoch)	938 jednotiek
Predpokladaný počet novovytvorených pracovných miest.....	2 573
Predpokladaná plocha nebytových priestorov (s funkciou administratívy, obchodu, služieb, občianskej vybavenosti, športu, atď.).....	44 963 m ²

Dopravné riešenie

Dopravný systém miestnych komunikácií bude napojený na nadradenú cestnú sieť cez jestvujúcu komunikáciu Nová Bratská. Hlavné napojenie bude realizované okružnou križovatkou so spojovacími vetvami. Navrhnutá križovatka má tri ramená, pričom umožňuje dobudovanie štvrtého ramena, ktoré by sprístupnilo lokalitu medzi ul. Nová Bratská a diaľnicou D2. Okružná križovatka je navrhnutá spôsobom, ktorý využíva kapacitu štvorpruhovej komunikácie a umožňuje plynulé odbočovanie do obytnej zóny. Druhým napojením na ul. Nová Bratská je vybudovanie stykovej križovatky v južnom cípe územia, ktoré umožní len odbočenie a pripojenie vpravo.

Navrhnuté riešenie umožní smerovanie dopravy jednak v smere z centra mesta po diaľnici D2 s priamym odbočením ul. Nová Bratská, v smere do centra mesta pripojením cez ul. Bratská a sieťou miestnych komunikácií v mestskej časti Petržalka cez ul. Bratská.

Pešie trasy budú napojené na premostenie cez diaľnicu D2, ktoré obsahuje i chodníky pre peších. Križovanie s plným profilom miestnej komunikácie Nová Bratská bude vykonané mimoúrovňovo. Cyklotrasy budú napojené na vonkajší systém cyklistických cestičiek.

Pripojenie na existujúce technické vybavenie územia

a) Elektrická energia

Okrajom riešeného územia je vedené elektrické VVN vedenie 110 kV, z ktorého je zásobovaná taktiež jestvujúca trafostanica VVN/VN v lokalite TR Matador (Kopčianska – Bratská), resp. TR na Panónskej ceste. Na jednu z uvedených trafostaníc sa predpokladá napojiť riešené územie prostredníctvom VN vedenia 22 kV k navrhovaným trafostaniciam VN/NN v riešenej lokalite.

b) Zemný plyn

Riešené územie bude v zmysle územného plánu zásobované zemným plynom cez plánované STL plynovodné potrubie (0,3 MPa), vedené súbežne s diaľnicou od plánovanej regulačnej stanice ORS Petržalka II. V prípade, že výstavba v riešenom území sa začne rozvíjať skôr ako budú vybudované potrebné plynárenské zariadenia, navrhuje sa prepojiť budúcu hlavnú trasu plynovodu s jestvujúcim plynovodom v lokalite Bratská - Kopčianska.

c) Vodovod

Riešená lokalita sa navrhuje napojiť na jestvujúcu miestnu vodovodnú sieť – potrubie DN 300 vedené v oblasti ulice Kaukazská. V súlade s územným plánom sa navrhuje vybudovať predĺženie vodovodu svetlosti DN 300 smerom k štátnej hranici.

d) Kanalizácia

Splaškové a dažďové vody z riešeného územia budú napojené do plánovaného kanalizačného zberača „D“, ktorým bude podľa územného plánu odkanalizované územie medzi diaľnicou a štátnou hranicou. V prípade, že výstavba v riešenom území sa začne rozvíjať skôr ako bude vybudovaný plánovaný kanalizačný zberač „D“ je navrhovaná možnosť dočasného napojenia splaškových vôd do jestvujúcej kanalizácie DN 1600 v ulici Bratská, pričom dažďové vody z riešeného územia budú odvádzané vsakovaním do podlažia na riešenom území.

Návrh stanoviska MČ Bratislava-Petržalka

RACEN spol. s r.o.
Mlynská 10
921 01 Piešťany

Naša zn.:12/09/15702/TA22

A-20

Bratislava, 29.09.2009

VEC

Prehľbujúca štúdia „Kapitulské polia – zóna administratívy, bývania a rekreácie“ – stanovisko

Listom doručeným dňa 28.08.2009 ste nás v zastúpení investora Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Bratislava požiadali o vyjadrenie k prehľbujúcej štúdii „Kapitulské polia – zóna administratívy, bývania a rekreácie“ ďalej len (štúdia).

Spracovateľom štúdie je spoločnosť RACEN spol. s r.o., Mlynská 10, Piešťany.

Riešené územie štúdie sa nachádza v severozápadnej časti mestskej časti Bratislava-Petržalka v časti lokality Kapitulské polia a je vymedzené parcelou KN-C 5875/1. Územie doteraz nemá spracovanú územnoplánovaciu dokumentáciu na úrovni zóny. Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre dané územie je platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy.

Riešené územie je podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy zadefinované ako plocha určená prevažne pre bytovú výstavbu, občiansku vybavenosť, šport, parky, vodné plochy, krajinnú zeleň.

V súčasnosti je táto lokalita vedená ako orná pôda. Spracovaná územnoplánovacia dokumentácia v tejto lokalite popisuje len hrubé plošne rozdelenie územia s definovaním ochranných pásiem. Preto bolo potrebné vypracovanie podrobnejšej prehľbujúcej štúdie, ktorá by bližšie usmerňovala urbanistický a architektonický rozvoj územia.

Nové podmienky navyše zvýraznili potrebu preskúmania možností rozvoja územia lokality vzhľadom k územiu celej mestskej časti Petržalka, najmä z pohľadu rozšírenia možností bývania formou bytových a rodinných domov, stabilizácie osídlenia mesta a jeho atraktívnosti pre súčasných a nových obyvateľov.

Účelom prehľbujúcej štúdie je tiež vytvorenie podkladu pre ďalšie kroky súvisiace s územným konaním a trvalým odňatím poľnohospodárskej pôdy na riešenej parcele, ako aj zmapovanie danej zóny, t.j. možnosti napojenia na technickú infraštruktúru. Po zrealizovaní tohto zámeru (trvalého odňatia poľnohospodárskej pôdy) bude komplexne riešená celá lokalita Kapitulských polí, aby bolo možné vybudovať technickú infraštruktúru s kapacitnou rezervou pre napojenie aj susedných lokalít.

Celkové riešené územie je rozdelené do jednotlivých zón a každá z týchto sa bude riešiť ako samostatný projekt. Týmto sa utlmí možná monotónnosť prostredia a dosiahne sa vizuálna a kvalitatívna rôznorodosť.

Prevládajúcou funkciou lokality bude bývanie, situované v južnej a juhovýchodnej časti. Plánuje sa bytová zástavba rozličnej typológie, bytové domy, malopodlažné bytové domy, rodinné domy.

Po posúdení predloženej prehlbujúcej štúdie „Kapitulské polia – zóna administratívy, bývania a rekreácie“ Vám mestská časť Bratislava-Petržalka vydáva nasledovné **s t a n o v i s k o** :

Vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii:

Platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy definuje riešené územie ako rozvojové územie funkčne určené pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu - kód 201/F, občiansku vybavenosť lokálneho významu - kód 202/E, viacpodlažnú zástavbu obytného územia - kód 101/F, malopodlažná zástavba obytného územia – kód 102/D, parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy - kód 1110, ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň - kód 1130, krajinnú zeleň - kód 1002, šport, telovýchovu a voľný čas - kód 401/X, vodné plochy a toky - kód 901.

Prehlbujúca štúdia podrobnejšie spracovala funkčné využitie riešeného územia, prehľadila predovšetkým urbanistickú koncepciu viacpodlažnej a malopodlažnej zástavby obytného územia v zmysle platného územného plánu mesta.

Vo vzťahu k vlastnému riešeniu:

1. Konštatujeme, že predložená prehlbujúca štúdia nie je spracovaná ako urbanistická štúdia v zmysle ustanovení § 3 vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Pred spracovaním prehlbujúcej štúdie nebolo spracované a odsúhlasené zadanie v zmysle príslušných ustanovení zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Z.z..

2. Navrhované podrobnejšie riešenie funkčného využitia územia – pozemku parc. č. 5875/1 je spracované v súlade so záväznou časťou platného územného plánu mesta.

3. Navrhovaná regulácia priestorového usporiadania územia je v súlade so záväznou časťou platného územného plánu mesta.

4. Štúdia rieši urbanizáciu na susedných pozemkoch v zjednodušenom vyjadrení, v podstate chýba celkové urbanistické riešenie uceleného územia vymedzeného zo severu Viedenskou cestou, z východu jestvujúcou diaľnicou, z juhu komunikáciou v smere na Bratskú ulicu a zo západu štátnou hranicou s Rakúskom.

5. Vo výkresovej časti technického vybavenia (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie elektrickou energiou, zásobovanie plynom) nie sú riešené konkrétne miesta definitívneho napojenia na jestvujúce inžinierske siete.

Záver:

Mestská časť Bratislava-Petržalka **s ú h l a s í** s návrhom riešenia prehlbujúcej štúdie „Kapitulské polia – zóna administratívy, bývania a rekreácie“ len ako podkladu slúžiacemu pre ďalšie kroky súvisiace s trvalým odňatím poľnohospodárskej pôdy na riešenom pozemku, parc.č. 5875/1 v k.ú. Petržalka.

Zároveň mestská časť konštatuje, že pre ďalší rozvoj tohto územia je nutné spracovať urbanistickú štúdiu v zmysle príslušných ustanovení zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

S pozdravom

Milan F t á ě n i k
starosta