

## Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva  
mestskej časti Bratislava-Petržalka konaného  
dňa 9. marca 2010

Materiál číslo: 491/2010

K bodu: **Stanovisko k Urbanistickej štúdii polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-Jarovce**

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

s p r a c o v a n ú u r b a n i s t i c k ú š t ú d i u

s c h v a ľ u j e

stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka  
k Urbanistickej štúdii polyfunkčného centra  
v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-  
Jarovce ako je uvedené v materiáli podľa  
alternatívy č.

Prerokované:

v miestnej rade  
dňa 23.02.2010

Spracovateľ:  
oddelenie ÚRaD

## Dôvodová správa

Urbanistická štúdia polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-Jarovce ďalej len (urbanistická štúdia) bola obstaraná spoločnosťou I.P.R. Slovakia s.r.o., Železničiarska 13, Bratislava v zastúpení spoločnosti HERVEX a.s., Vajnorská 100/B, Bratislava v súlade s príslušnými ustanoveniami 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 ako územnoplánovacieho podkladu.

Spracovateľom urbanistickej štúdie je architektonický ateliér Aurex s.r.o., Dúbravská cesta 9, Bratislava.

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je zosúladienie rozvojových zámerov obstarávateľa s koncepciou rozvoja mesta a dotknutých mestských častí na základe komplexného riešenia rozvoja územia, so zohľadnením širšej koncepcie územia v zmysle spracovanej územnoplánovacej dokumentácie mesta. Zámerom obstarávateľa je vo vymedzenom území riešiť polyfunkčné využitie územia, v rámci ktorého sa uvažuje s umiestnením hotela, obchodného centra, aktivít voľného času – kina, divadla, zariadení športu, rekreácie, zábavy a pod., v optimálnych polohách s overením funkcie bývania.

Urbanistická štúdia je spracovaná pre tieto účely:

- overenie investičného zámeru vlastníka z hľadiska súladu s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a následné zapracovanie výsledkov overenia v potrebnom rozsahu do návrhu zmien a doplnkov územného plánu,
- riešenie špecifických územno-technických, urbanistických, architektonických a environmentálnych problémov v území v kontexte so záujmami na využití územia,
- overenie a zdokumentovanie územno-technických súvislostí a dopadov vyplývajúcich z navrhovanej koncepcie využitia územia na priestorové usporiadanie a funkčné využitie okolitého územia vo väzbe na riešenie navrhnuté v územnom pláne mesta.

Kladne prerokovaná urbanistická štúdia bude po zapracovaní výsledkov prerokovania podkladom pre spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN hlavného mesta SR Bratislava a následne po prípadnom schválení zmien a doplnkov územného plánu územnoplánovacím podkladom pre územné rozhodovanie.

### Prerokovanie

Návrh urbanistickej štúdie polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-Jarovce predložila spoločnosť I.P.R. Slovakia s.r.o., Bratislava na mestskú časť Bratislava-Petržalka dňa 21.01.2010 na zaujatie stanoviska.

Verejné prerokovanie urbanistickej štúdie pre dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy, dotknuté právnické osoby a pre poslancov našej mestskej časti sa uskutočnilo dňa 15.02.2010. O prerokovaní štúdie bola verejnou oboznámená verejným oznamom, ktorý bol zverejnený v dňoch od 25.01.2010 do 25.02.2010 na úradnej tabuli miestneho úradu a na internetovej stránke mestskej časti. Verejné prerokovanie štúdie s občanmi sa uskutočnilo tiež dňa 15.02.2010.

Urbanistická štúdia bola prerokovaná v Komisii územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 22.02.2010.

Dňa 23.02.2010 bola štúdia prerokovaná v miestnej rade, ktorá odporučila miestnemu zastupiteľstvu zobrať urbanistickú štúdiu na vedomie a žiadať doplnenie urbanistickej štúdie o štúdie poukazujúce na vplyv polyfunkčného centra z hľadiska sociologického a ekologického.

**Návrh urbanistickej štúdie  
polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka  
a v MČ Bratislava-Jarovce  
(výber z dokumentácie)**

**Vymedzenie riešeného územia**

Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené z východu a zo severu železničnou traťou Bratislava – Rusovce, zo západu štátnou hranicou s Rakúskom, z juhu komunikáciou oddeľujúcou navrhovanú výrobnú zónu pri Jarovciach a územie rekreácie v prírodnom prostredí pri Bažantnici, ďalej diaľnicou D4 a navrhovaným nultým okruhom.

Riešené územie je vymedzené na západe štátnou hranicou s Rakúskom, na juhu hranicou Bažantnice, diaľnicou D2 a k nej prilahlým územím, na severe cca územnou rezervou pre trasovanie koridorov technickej infraštruktúry a produktovodu, na východe centrálnym priestorom Južného mesta a koridorom s nosným systémom MHD.

Riešené územie sa nachádza najmä v katastrálnom území Jarovce a čiastočne v katastrálnom území Petržalka.

**Východiská z platnej územnoplánovacej dokumentácie**

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je pre riešené územie stanovená funkcia:

- západne od diaľnice D2 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu kód 201 (rozvojové územie s kódom D), rekreácia v prírodnom prostredí kód 1003, plochy zariadení dopravy MHD a autobusovej PHD kód 701, ostatná ochranná a izolačná zeleň kód 1130,
- časť riešeného územia s funkčným využitím ostatná ochranná a izolačná zeleň je dlhodobou rezervovaná pre jestvujúce i navrhované vedenia technickej infraštruktúry, územím prechádza trasa VTL plynovodu so svojim ochranným a bezpečnostným pásmom a navrhovaná trasa ropovodu a produktovodov so svojimi ochrannými pásmami a ochranné pásmo energetických zariadení,
- lokalita východne od diaľnice D2 – zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných kód 502 (rozvojové územie s kódom E), občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu kód 201 (rozvojové územie s kódom E), šport, telovýchova, a voľný čas kód 401 (rozvojové územie s kódom X), viacpodlažná zástavba obytného územia kód 101 (rozvojové územie s kódom F), zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti kód 501, (rozvojové územie s kódom F), plochy dopravných zariadení kód 701, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy kód 1110, územím prechádza diaľnica D 2 a časť územia sa nachádza v jej ochrannom pásme.

**Návrh urbanistickej koncepcie riešenia**

Návrh UŠ je spracovaný v dvoch variantoch v celej šírke problematiky komplexného urbanistického riešenia. Varianty sú založené na rozdielnom spôsobe integrovania a prepojenia západnej a východnej časti riešeného územia, ktoré sú oddelené diaľnicou. Variantnému riešeniu zodpovedá aj návrh funkčnej skladby. Overuje sa podiel funkcií občianskej vybavenosti a podiel bývania, obchodu, športu, rekreácie a zelene. Variantne je riešená aj obsluha verejným dopravným a územnotechnickým vybavením.

Z hľadiska hmotovo-priestorového usporiadania je územie riešené ako súčasť južného rozvojového pólu mesta a vybavenostného centra južnej časti Bratislavy i prilahlého územia.

Priestor polyfunkčného centra tvorí jeho ústrednú časť, ktorá je navrhovaná ako polyfunkčné obchodno-zábavné a obslužné centrum so zodpovedajúcimi funkciami celomestského až nadmestského významu.

Zámerom je, aby navrhované polyfunkčné centrum malo význam pre obyvateľov mesta, regiónu a súčasne aj medzinárodný význam. V súčasnosti obyvatelia Bratislavy v rámci trávenia voľného času nachádzajú podobné centrá vo Viedni, Budapešti, resp. iných mestách Európy. Význam pre obyvateľov mesta má polyfunkčné centrum aj z hľadiska pracovných príležitostí. Na druhej strane pre posilnenie atraktivity Bratislavy v oblasti cestovného ruchu je potrebné vytvorenie takého centra komerčných služieb, oddychu a zábavy, zaujímavého konferenčného centra, ktoré by svojou polohou, rozsahom a významom pritiaхло pozornosť celého európskeho regiónu. Zo širšieho pohľadu je spádovým územím polyfunkčného centra minimálne územie strednej Európy, ide najmä o regióny Viedne, Budapešti a Brna. Potenciál územia je znásobený polohou medzi letiskami v Bratislave Viedni, Budapešti, s ktorými je lokalita priamo prepojená diaľnicami.

Z hľadiska významového posilnenia rozvojových pólov mesta návrh sleduje stratégiu územného plánu. Čo sa týka overenia organizácie funkčných plôch a podmienok ich využitia, oba varianty urbanistickej štúdie v časti prehľbujú platný územný plán mesta a v časti navrhované riešenie si bude vyžadovať jeho aktualizáciu, pričom v riešení sú dodržané a rešpektované základné princípy rozvoja Južného mesta, ktoré sú definované v územnom pláne mesta. Ten predpokladá vytvorenie polyfunkčnej mestskej štruktúry s napojením na uzlové priestory zastávok nosného systému MHD.

Navrhovaná aktivita zásadným spôsobom zmení potenciál celého územia vo vstupnej polohe do mesta riešeného urbanistickou štúdiou. Doteraz predpokladané využitie pre zmiešané funkcie výrobných a nevýrobných služieb a obchodu je overované z hľadiska posilnenia skôr vybavenostných funkcií v oblasti ubytovania, zábavy, športu a pod.. To vyžaduje aj úpravu a doplnenie riešenia dopravy a napojenia na diaľnicu D2 a D4. Význam riešeného územia zvýši i dobrá väzba na významné existujúce i navrhované komunikačné línie, nultý dopravný okruh a nosný systém MHD prepájajúce ho so širším okolím.

Riešené územie tvorí prirodzenú vstupnú bránu do mesta z juhu, čím je jeho poloha exponovaná tak z hľadiska urbanisticko-funkčného, ako i vizuálneho. Urbanistické riešenie variantne dotvára aj obraz hmotovej štruktúry, predovšetkým prostredníctvom určenia kompozičných limitov hmotovej štruktúry, ktoré zaručia dotvorenie siluety mesta, panorámy, priehľadov v území. Návrh využitia územia reflektuje rozvojové zámery južného rozvojového smeru mesta Bratislavy a jeho funkčné a priestorové hodnoty o novú kvalitu, ktorá je daná smelými zámermi skúseného investora s úspešnými realizovanými projektmi v zahraničí a u nás, ktoré majú svoju komerčnú úspešnosť, ale súčasne aj cit pre mieru zaťaženia územia a komplexnosť riešenia funkcií.

## **Variant 1**

Urbanistická koncepcia návrhu variantu 1 rešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, funkčného, priestorového a kompozičného usporiadania územia, tak ako je definovaný v platnom územnom pláne. Obohacuje toto riešenie o lokalitu polyfunkčného centra. Návrh preukázal kompatibilitu s budúcim rozvojom typických mestských štruktúr Južného mesta. Uzlový priestor polyfunkčného centra s umiestnením dominant po oboch stranách diaľnice akcentuje južný vstup do Bratislavy. Vytvára nový metropolitný identifikačný znak mesta. Pre kompozičné vyváženie navrhuje uzlový priestor jadra Južného mesta pri zastávke nosného systému MHD akcentovať výškovou dominantou. Vzďialenosť medzi týmito dominantami je dostatočný na to, aby mohli vytvoriť orientačné identifikačné body urbanistickej štruktúry.

## **Variant 2**

Urbanistická koncepcia návrhu variantu 2 rešpektuje základné princípy dopravnej organizácie územia, ktorá je definovaná v platnom územnom pláne. Upravuje nevyhnutné dopravné prepojenia. Urbanistická koncepcia je postavená na výraznejšom priestorovom zhodnotení potenciálu územia pre lokalizáciu takých zariadení, ktoré majú veľké priestorové a dopravné nároky a to na základe novej organizácie diaľničného koridoru. Pri integrácii do jedného väčšieho územia je možné veľmi efektívne riešiť statickú a dynamickú dopravu a väzbu na výkonný nosný dopravný systém t.j. zmeniť „diaľnicu rozdeľujúcu lokalitu“ na „diaľnicu posilňujúcu lokalitu“. Lokalita polyfunkčného centra tu vytvára funkčno-priestorové a kompozičné jadro. Kompatibilitu s budúcim rozvojom typických mestských štruktúr Južného mesta je navrhované zabezpečiť hmotovo-priestorovou integráciou s jeho jadrovým územím. Aj v tomto variante uzlový priestor polyfunkčného centra s umiestnením dominant po oboch stranách diaľnice akcentuje južný vstup do Bratislavy. Vytvára nový metropolitný identifikačný znak mesta. V uzlovom priestore jadra Južného mesta pri zastávkach nosného systému MHD navrhuje vytvoriť priestor akcentovaný výškovou dominantou. Vzdialenosť medzi týmito dominantami a diferencovaná výška sú dostatočné na to, aby mohli vytvoriť nové orientačné a identifikačné body urbanistickej štruktúry.

### **Polyfunkčné centrum**

Územie polyfunkčného centra vo vnútornej organizácii územia je riešené invariantne. Navrhnuté je ako špecifická štruktúra zástavby, ktorej súčasťou budú pešie prepojenia pasážami a verejnými priestormi organizujúcimi parter. Západná a východná časť areálu sú prepojené ponad diaľničný koridor vybavenostným mostom.

Západná časť areálu je zameraná na kultúru – kiná, maloobchod, hypermarket, vonkajší a vnútorný aquapark s doplnkovými športovými aktivitami, zábavu, kongresové centrum a hotelové bývanie.

Vo východnej časti areálu sú situované najmä zábavné centrum pre všetky vekové kategórie s prevahou zariadení pre dospelých, kúpele, reštaurácie, zábava – kluby, maloobchod, bazény. Je tu navrhnutý komplex priestorov určený pre kultúru s multifunkčnou halou a viacúčelovými halami. Uvedeným aktivitám zodpovedá aj rozsah hotelového zázemia.

Západná časť je dopravne napojená cez navrhovaný diaľničný kolektor a nadväzný distribučný komunikačný okruh, z ktorého je navrhnutý prístup do jednotlivých zariadení komplexu, zásobovania a vstup do parkovacích garáží a parkovísk.

Pešie prepojenie je navrhnuté cez diaľnicu vybavenostným mostom, ktorým je napojená aj časť vonkajšieho aquaparku. Výhľadovo je možné overiť aj prípadné napojenie do parkového priestoru Jaroveckej bažantnice a golfového areálu.

Východná časť polyfunkčného centra je dopravne napojená na navrhovaný diaľničný koridor a nadväzný distribučný komunikačný okruh. Z ktorého je navrhnutý prístup do jednotlivých zariadení komplexu, zásobovania a vstup do parkovacích garáží a parkovísk. Pešie prepojenie spája obe strany komplexu cez diaľnicu. Na nadradený systém peších trás budúceho Južného mesta je navrhnuté napojenie na verejný priestor, ktorý vznikne pri zastávke nosného systému MHD.

Ochrana polyfunkčného komplexu pred hlukom z diaľnice bude zabezpečená architektonickým riešením. K dopravnému koridoru budú umiestnené technické a obslužné priestory a diaľnica bude upravená protihlukovými zábranami doplnenými s koridorom zelene.

## **Návrh funkčného využitia - variant V1**

Návrh funkčného využitia zohľadňuje diferencovanosť potenciálu oboch častí územia s integráciou funkcií polyfunkčného centra do rozdrobenej funkčnej štruktúry územného plánu.

V riešenom území v priestore medzi diaľnicou D2 a hranicou s Rakúskom sú navrhnuté nasledovné funkcie:

polyfunkčný komplex

- aquapark
- obchod
- služby
- konferenčné centrum
- hotelové bývanie
- šport, telovýchova, voľný čas
- parkovacie garáže
- parking

verejné pešie priestory

golfový areál (čiastočne zasahuje do koridoru TI)

občianska vybavenosť

komunikačné koridory

Zachovaná je funkcia:

diaľničné odpočívadlo s čerpacou stanicou pohonných hmôt

koridor technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami

V riešenom území v priestore medzi diaľnicou D2 a trasou navrhovaného nosného systému MHD sú navrhnuté nasledovné funkcie:

polyfunkčný komplex

- zábavné centrum I
- multifunkčná hala pre kultúrne, spoločenské a športové podujatia
- hotelové bývanie
- parkovacie garáže

služby

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

park

obchod

výrobné služby

nevýrobné služby

šport, telovýchova voľný čas

bývanie s občianskou vybavenosťou

bývanie v bytových domoch

komunikačné koridory

ochranná a izolačná zeleň

Zachovaná je funkcia:

diaľničné odpočívadlo s čerpacou stanicou pohonných hmôt

koridor technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami.

## **Návrh funkčného využitia - variant V2**

Návrh funkčného využitia zohľadňuje diferencovanosť potenciálu oboch častí územia s cieľom vytvoriť územné predpoklady a priestor pre lokalizáciu funkcií tak, aby ich štruktúra a rozsah zodpovedal aj nadmestskému až medzinárodnému významu.

V riešenom území v priestore medzi diaľnicou D2 a hranicou s Rakúskom sú navrhnuté nasledovné funkcie:

polyfunkčný komplex

- aquapark

- obchod
- služby
- konferenčné centrum
- hotelové bývanie
- šport, telovýchova, voľný čas
- parkovacie garáže
- parking
- verejné pešie priestory

golfový areál (čiastočne zasahuje do koridoru TI), vodné plochy

občianska vybavenosť

komunikačné koridory

Zachovaná je funkcia:

diaľničné odpočívadlo s čerpacou stanicou pohonných hmôt

koridor technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami

V riešenom území v priestore medzi diaľnicou D2 a trasou navrhovaného nosného systému sú navrhnuté nasledovné funkcie:

polyfunkčný komplex

- zábavné centrum I
- multifunkčná hala pre kultúrne, spoločenské a športové podujatia
- hotelové bývanie
- parkovacie garáže

zábavné centrum II

výstavnícke centrum

kongresové centrum

parking

park

komunikačné koridory

ochranná a izolačná zeleň

Zachovaná je funkcia:

diaľničné odpočívadlo s čerpacou stanicou pohonných hmôt

koridor technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami.

### **Podiel podlažných plôch funkčných celkov v %**

hotely – 27%

obchody – 12%

kasíno – 3%

aquapark – 3%

vonkajší aquapark – 9%

bazény – 0,2%

multifunkčná hala – 2%

kiná – 1%

kúpele – 1%

konfer. centrum – 3%

hypermarket – 2%

strav. služby – 1 %

zábavná zóna – 1%

servisná zóna – 3%

parking – 31%

### **Návrh koncepcie dopravného vybavenia**

Nosným dopravným prvkom riešeného územia je nadregionálna tranzitná trasa diaľnice D2, ktorá však nezabezpečuje ani vo výhlade dopravnú obsluhu územia. Západne od nej je navrhovaná severojužná zberná komunikácia funkčnej triedy B2, primárne dopravne obsluhujúca územie medzi diaľnicou D2 a štátnou hranicou s Rakúskom, ktoré sa plánuje urbanizovať ako územie „Západná rozvojová os“. Komunikácia tranzituje paralelne s diaľnicou D2 až po diaľničné prepojenie do Rakúska a súčasne existujúcim mostom nad diaľnicou v km 130,160 prechádza na východnú stranu diaľnice, kde sa dopravne zapája do územným plánom mesta navrhovaného dopravného skeletu územia, južne od železničnej trate ŽSR.

Ambícia dopravného napojenia zámeru riešeného územia resp. polyfunkčného centra

aj na diaľničnú sieť (Rakúsko, Maďarsko) zásadne ovplyvnila pohľad na dopravný skelet v tomto území. Nakoľko priame dopravné napojenie na diaľnicu v mestskom prostredí by bolo problémové, riešenie spočíva v návrhu kolektorov súbežných s diaľnicou a bezkolízne napojených na trasu diaľnice v koexistencii s diaľničným odpočívadlom. Z komunikácie východného a západného kolektoru sa potom sekundárne dopravne napájajú celé územia východne a západne od diaľnice. Tým sa trasovanie, v územnom pláne severojužnej zbernej komunikácie západne do diaľnice D2, mení – primkýna sa ku diaľnici a kopíruje územie polyfunkčného centra ako západný kolektor. Na východnej strane diaľnice vzniká nová komunikácia – východný kolektor – v trasovaní identický so západným kolektorom. Východný a západný kolektor sa napája na diaľnicu D2 v diaľničnej križovatke v km – 131,35, kde sa vzájomne prelínajú diaľnica D2 vedená do Maďarska a diaľnica D4 plánovaná ako budúci obchvat mesta Bratislavy a bude napojená na všetky výpadové radiály mesta smerujúce na túto diaľničnú križovatku.

V mieste severného napojenia koridorov na diaľnicu D2 sa tieto pripájajú na vzostupnú a zostupnú južnú vetvu mimoúrovňovej kosoobdĺžnikovej križovatky, ktorá v rámci dopravnej koncepcie Územného plánu hl. m. SR Bratislavy prepája urbanizované celky v lokalite Panónskej cesty so západnou rozvojovou zónou Petržalky (západne od D2). Obidva kolektory, súbežné s diaľnicou D2 v území, sú vzájomne mimoúrovňovo prepojené vo vnútornom území polyfunkčného centra. Južné mimoúrovňové prepojenie okrajovými kruhovými objazdmi súčasne zabezpečuje distribúciu do externého i interného dopravného skeletu. Východný kolektor sa takto organicky spája s dopravnou schémou územia východne od diaľnice v zmysle návrhu Územného plánu mesta.

### **Návrh vnútorného komunikačného systému**

V zmysle zásady funkcie kolektorov v súbehu s diaľnicou v mestskom prostredí sa na tieto dopravne napája vnútorný dopravný okruh (funkčnej triedy C2 MO 8/40) „Polyfunkčného centra“ po obvode jeho územia a sekundárne ho zásobuje dopravnými napojeniami. Systém vnútorných komunikácií dopĺňajú dva mimoúrovňové cestné podjazdy zabezpečujúce dopravnú kontinuitu západnej a východnej strany, pričom jeden z nich je doplnený distribučnými kruhovými objazdmi. Existujúci most nad diaľnicou v km 130,160 sa aj s nájazdmi zruší. Kombináciou hierarchického prepojenia dopravných systémov – diaľnica – kolektory – obslužné komunikácie sa tak vytvára zmysluplný prevádzkový dopravný systém, ktorý zabezpečí dopravnú obsluhu riešeného územia.

### **Statická doprava v riešenom území**

Jej kvantifikácia je zložená z konkrétnych nárokov „Polyfunkčného centra“ a z urbanistických funkcií a kapacít zostávajúcej časti riešeného územia, odvodených nárokov konkrétne neriešených častí územia.

Pre polyfunkčné centrum je predpokladaná kapacita statickej dopravy cca 11 420 parkovacích miest, pre zvyšok riešeného územia cca 500 parkovacích miest pre prevládajúcu funkciu šport, rekreácia a cca 6050 parkovacích miest pre prevládajúcu funkciu nadmestskej vybavenosti.

Pre celé riešené územie sa dá počítať so spádovou kvantitou statickej dopravy cca 18 000 parkovacích miest v príslušných funkciách.

### **Návrh koncepcie riešenia zelene**

Keďže v súčasnosti sa v riešenom území nachádza poľnohospodárska pôda s minimálnym podielom zelene, návrh navrhuje úplne novú sústavu plôch sídelnej zelene ako organickú súčasť navrhovaného polyfunkčného centra. Fragmenty existujúcej líniovej krajiny zelene, ktoré sa nachádzajú prevažne v juhozápadnej časti riešeného územia sú v návrhu zachované a začlenené do celkového konceptu riešenia zelene.

Pre jednotlivé varianty riešenia sú navrhované funkčné typy zelene:



## variant 1

### Zeleň v doplnkovej funkcii

- parkovo upravené plochy zelene – pri občianskej vybavenosti
- parkovo upravené plochy zelene – pri občianskej vybavenosti a bývaní
- parkovo upravené plochy zelene – pri objektoch obchodu a služieb
  
- zeleň bývania
- zeleň športovo-rekreačných zariadení
- golfový areál

### Zeleň v hlavnej funkcii

- park
- parkovo upravené plochy
- ochranná a izolačná zeleň / sprievodná zeleň dopravných línií
- líniová zeleň

## variant 2

### Zeleň v doplnkovej funkcii

- parkovo upravené plochy zelene – pri občianskej vybavenosti
- parkovo upravené plochy zelene – pri objektoch obchodu a služieb
- zeleň športovo-rekreačných zariadení
- golfový areál

### Zeleň v hlavnej funkcii

- park
- parkovo upravené plochy
- ochranná a izolačná zeleň / sprievodná zeleň dopravných línií
- líniová zeleň

## Celková bilancia územia

### Variant 1

č. bloku	kód - názov funkcie	plocha pozemku
I.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	175 990 m <sup>2</sup>
II.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	3 800 m <sup>2</sup>
III.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	113 010 m <sup>2</sup>
IV.	401 - šport, telovýchova a voľný čas	54 250 m <sup>2</sup>
1. etapa spolu		347 050 m <sup>2</sup>
V.	401 - šport, telovýchova a voľný čas	101 530 m <sup>2</sup>
VI.	1003 - rekreácia v prírodnom prostredí	158 340 m <sup>2</sup>
VII.	1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň	363 080 m <sup>2</sup>
VIII.	1003 - rekreácia v prírodnom prostredí	191 620 m <sup>2</sup>
IX.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	17 910 m <sup>2</sup>
X.	1003 - rekreácia v prírodnom prostredí	31 890 m <sup>2</sup>
XI.	701 - plochy zariadení MHD a autobusovej PHD	45 370 m <sup>2</sup>
XII.	701 - plochy zariadení MHD a autobusovej PHD	36 150 m <sup>2</sup>
XIII.	1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň	2 840 m <sup>2</sup>
XIV.	1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň	10 950 m <sup>2</sup>
XV.	502 - zmiešané územie obchodu a služieb výroby a nevýroby	15 630 m <sup>2</sup>
XVI.	401 - šport, telovýchova a voľný čas	39 310 m <sup>2</sup>
XVII.	101 - viacpodlažná zástavba obytného územia	24 920 m <sup>2</sup>
XVIII.	501 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti	38 180 m <sup>2</sup>
XIX.	1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	5 850 m <sup>2</sup>
XX.	1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	16 210 m <sup>2</sup>

XXI.	101 - viacpodlažná zástavba obytného územia	28 250 m <sup>2</sup>
XXII.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	27 650 m <sup>2</sup>
XXIII.	502 - zmiešané územie obchodu a služieb výroby a nevýroby	81 890 m <sup>2</sup>
XXIV.	1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň	105 700 m <sup>2</sup>
	- koridor diaľnice D2	78 010 m <sup>2</sup>
<u>2. etapa spolu</u>		<u>1 421 280 m<sup>2</sup></u>
<u>1. a 2. etapa spolu</u>		<u>1 768 330 m<sup>2</sup></u>

Počet návštevníkov: 39 216

Počet zamestnancov: 2 475

Počet obyvateľov: 3 631

Počet bytov: 1 297

## **Variant 2**

<u>č. bloku</u>	<u>kód - názov funkcie</u>	<u>plocha pozemku</u>
I.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	175 990 m <sup>2</sup>
II.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	113 010 m <sup>2</sup>
III.	401 - šport, telovýchova a voľný čas	54 250 m <sup>2</sup>
<u>1. etapa spolu</u>		<u>343 250 m<sup>2</sup></u>
IV.	401 - šport, telovýchova a voľný čas	101 530 m <sup>2</sup>
V.	1003 - rekreácia v prírodnom prostredí	158 340 m <sup>2</sup>
VI.	1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň	363 080 m <sup>2</sup>
VII.	1003 - rekreácia v prírodnom prostredí	191 620 m <sup>2</sup>
VIII.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	17 910 m <sup>2</sup>
IX.	1003 - rekreácia v prírodnom prostredí	31 890 m <sup>2</sup>
X.	701 - plochy zariadení MHD a autobusovej PHD	45 370 m <sup>2</sup>
XI.	701 - plochy zariadení MHD a autobusovej PHD	36 150 m <sup>2</sup>
XII.	1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň	2 840 m <sup>2</sup>
XIII.	1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň	10 950 m <sup>2</sup>
XIV.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	95 970 m <sup>2</sup>
XV.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	90 460 m <sup>2</sup>
XVI.	201 - obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu	69 400 m <sup>2</sup>
XVII.	1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	5 850 m <sup>2</sup>
XVIII.	1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	16 210 m <sup>2</sup>
XIX.	1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň	105 700 m <sup>2</sup>
	- koridor diaľnice D2	81 810 m <sup>2</sup>
<u>2. etapa spolu</u>		<u>1 425 080 m<sup>2</sup></u>
<u>1. a 2. etapa spolu</u>		<u>1 768 330 m<sup>2</sup></u>

Počet návštevníkov: 40 285

Počet zamestnancov: 2 365

Počet obyvateľov: 3 796

Počet bytov: 1 356

## **Etapizácia realizácie základných navrhovaných funkčných plôch a činností v riešenom území**

I. etapa výstavby – komunikácie a základná technická infraštruktúra

II. etapa výstavby – 80% z plochy riešeného územia

III. etapa výstavby – 20% z plochy riešeného územia.

Predpokladaná doba realizácie objektov v celom riešenom území je približne 10 - 15 rokov.

## STANOVISKO

komisie územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti  
Bratislava-Petržalka zo dňa 22.02.2010

Prítomní: Ing. Ľ. Augustín, Ing. Brath, Andrea Čapčeková, Ing. Guttman, Ing. Nitranský,  
Ing. A. Augustín, Ing. Kovalčík

Neprítomní: PhDr. Šebej, Ing. Kušnir, Mgr. Paškala

K bodu: Stanovisko k Urbanistickej štúdii polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka  
a v MČ Bratislava-Jarovce

Stanovisko: **Komisia ÚPVaD neodporúča schváliť urbanistickú štúdiu.**

Po dlhej diskusii a vyjasňovaní jednotlivých stanovísk, komisia dospela  
k záveru, ako je vo výrokovej časti tohto bodu.

Hlasovanie: Prítomní: 7  
za: 4  
proti: 0  
zdržal sa : 2  
nehlasoval: 1

Ing. Ľudovít Augustín, v.r.  
predseda komisie

## Návrh stanoviska

**I.P.R. SLOVAKIA s.r.o.**  
Železničiarska 13  
811 04 Bratislava

Naša zn.:12/10/01723/TA22

A-20

Bratislava 09.03.2010

VEC

### **Urbanistická štúdia polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-Jarovce – stanovisko**

Listom doručeným dňa 21.01.2010 ste nás požiadali o stanovisko k Urbanistickej štúdii polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-Jarovce. Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza najmä v katastrálnom území Jarovce a čiastočne v katastrálnom území Petržalka.

Urbanistická štúdia bola obstaraná spoločnosťou I.P.R. Slovakia s.r.o., Bratislava v zastúpení spoločnosti HERVEX a.s., Vajnorská 100/B, Bratislava v súlade s príslušnými ustanoveniami 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 ako územnoplánovací podklad.

Spracovateľom urbanistickej štúdie je architektonický ateliér Aurex s.r.o., Dúbravská cesta 9, Bratislava.

Verejné prerokovanie urbanistickej štúdie pre dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy, dotknuté právnické osoby a občanov sa uskutočnilo dňa 15.02.2010.

Urbanistická štúdia je spracovaná v dvoch variantoch v celej šírke problematiky komplexného urbanistického riešenia. Varianty sú založené na rozdielnom spôsobe integrovania a prepojenia západnej a východnej časti riešeného územia, ktoré sú oddelené diaľnicou. Variantnému riešeniu zodpovedá aj návrh funkčnej skladby. Overuje sa podiel funkcií občianskej vybavenosti a podiel bývania, obchodu, športu, rekreácie a zelene. Variantne je riešená aj obsluha verejným dopravným a územnotechnickým vybavením.

Z hľadiska hmotovo-priestorového usporiadania je územie riešené ako súčasť južného rozvojového pólu mesta a vybavenostného centra južnej časti Bratislavy i priľahlého územia. Priestor polyfunkčného centra tvorí jeho ústrednú časť, ktorá je navrhovaná ako polyfunkčné obchodno-zábavné a obslužné centrum so zodpovedajúcimi funkciami celomestského až nadmestského významu.

Zámerom je, aby navrhované polyfunkčné centrum malo význam pre obyvateľov mesta, regiónu a súčasne aj medzinárodný význam. V súčasnosti obyvatelia Bratislavy v rámci trávenia voľného času nachádzajú podobné centrá vo Viedni, Budapešti, resp. iných mestách Európy. Význam pre obyvateľov mesta má polyfunkčné centrum aj z hľadiska pracovných príležitostí. Na druhej strane pre posilnenie atraktivity Bratislavy v oblasti cestovného ruchu je potrebné vytvorenie takého centra komerčných služieb, oddychu a zábavy, zaujímavého konferenčného centra, ktoré by svojou polohou, rozsahom a významom

pritiahlo pozornosť celého európskeho regiónu. Zo širšieho pohľadu je spádovým územím polyfunkčného centra minimálne územie strednej Európy, ide najmä o regióny Viedne, Budapešti a Brna. Potenciál územia je znásobený polohou medzi letiskami v Bratislave Viedni, Budapešti, s ktorými je lokalita priamo prepojená diaľnicami.

Z hľadiska významového posilnenia rozvojových pólov mesta návrh sleduje stratégiu územného plánu. Čo sa týka overenia organizácie funkčných plôch a podmienok ich využitia, oba varianty urbanistickej štúdie v časti prehľbujú platný územný plán mesta a v časti navrhované riešenie si bude vyžadovať jeho zmeny a doplnky. Na území Petržalky si zmeny a doplnky platného územného plánu z hľadiska funkčného využitia plôch vyžaduje návrh riešenia UŠ podľa Variantu 2, kde funkčné plochy určené pre šport, telovýchovu, voľný čas, viacpodlažnú zástavbu obytného územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti sú navrhované na funkčné využitie pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Kladne prerokovaná urbanistická štúdia bude po zapracovaní výsledkov prerokovania podkladom pre spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN hlavného mesta SR Bratislava a následne po prípadnom schválení zmien a doplnkov územného plánu územnoplánovacím podkladom pre územné rozhodovanie.

Po posúdení a prerokovaní Urbanistickej štúdie polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-Jarovce Vám mestská časť Bratislava-Petržalka k riešeniu urbanistickej štúdie **týkajúcemu sa územia Petržalky** dáva nasledovné **s t a n o v i s k o** :

**Variant 1:** K návrhu riešenia urbanistickej štúdie podľa tohto variantu máme tieto námietky a pripomienky:

1. So zmenšením funkčnej plochy pre šport, telovýchovu a voľný čas na úkor funkčnej plochy pre zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných nesúhlasíme, ale naopak, požadujeme rozšírenie funkčnej plochy pre šport, telovýchovu a voľný čas o územie navrhovaného objektu obchodu a služieb.
2. Navrhovaná zástavba objektov v rámci funkčných plôch pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, pre šport a telovýchovu je spracovaná príliš schematicky bez podrobnejšieho riešenia dopravnej obsluhy, statickej dopravy, peších a cyklistických komunikácií. V čistopise urbanistickej štúdie žiadame tieto územia spracovať podrobnejšie.

**Variant 2:** K návrhu riešenia urbanistickej štúdie podľa tohto variantu máme tieto námietky a pripomienky:

1. Nesúhlasíme s navrhovanou zmenou funkčných plôch zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, šport, telovýchova a voľný čas, viacpodlažná zástavba obytného územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti na funkčnú plochu pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu za účelom umiestnenia objektov zábavného centra II a prislúchajúcej vybavenosti.
2. V tomto variante chýba dopravné riešenie komunikácie – pokračovanie zbernej komunikácie funkčnej triedy B2 v území za diaľnicou D2 do riešeného územia urbanistickej štúdie.

## **Záver:**

### **alternatíva č.1**

Mestská časť Bratislava-Petržalka s návrhom riešenia Urbanistickej štúdie polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-Jarovce

## **s ú h l a s í**

za predpokladu rešpektovania uvedených námietok a pripomienok, ktoré budú zapracované do čistopisu urbanistickej štúdie a do návrhu zmien a doplnkov ÚPN hlavného mesta SR Bratislava.

### **alternatíva č.2**

Mestská časť Bratislava-Petržalka s návrhom riešenia Urbanistickej štúdie polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-Jarovce

## **n e s ú h l a s í**

z týchto dôvodov:

1. ....
2. ....
3. ....

### **alternatíva č.3**

Mestská časť Bratislava-Petržalka pred prijatím konečného stanoviska k návrhu riešenia Urbanistickej štúdie polyfunkčného centra v MČ Bratislava-Petržalka a v MČ Bratislava-Jarovce

## **p o Ź a d u j e**

doplnenie urbanistickej štúdie o štúdie poukazujúce na vplyv polyfunkčného centra z hľadiska sociologického a ekologického.

S pozdravom

Milan Ftáčnik  
starosta