

## Miestny úrad mestskej časti Bratislava–Petržalka

Materiál na rokovanie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa: 28.09.2010

Materiál číslo: 596/2010

### Stanovisko k urbanistickej štúdii zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“

---

**Predkladateľ:**

Ing. Marián Miškanin, PhD.  
prednosta

**Materiál obsahuje:**

1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa
3. výber z urbanistickej štúdie
4. stanovisko komisie ÚPVaD
5. návrh stanoviska MČ Bratislava-Petržalka k urbanistickej štúdii

**Zodpovedný:**

Ing. arch. Zuzana Kordošová  
vedúca oddelenia ÚRaD

**Spracovateľ:**

Ing. arch. Marcel Zuziak  
oddelenie ÚRaD

## **Návrh uznesenia**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

schvaľuje

stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka k urbanistickej štúdii zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“ v znení ako je uvedené v materiáli podľa alternatívy č.

## Dôvodová správa

Urbanistická štúdia zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“ ďalej len (urbanistická štúdia) bola obstaraná spoločnosťou HYDRONIKA a.s., Gogoľova 18, Bratislava a spoločnosťou REDING, a.s., Račianska 153/A, Bratislava podľa § 4 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 spoločnosť ATELIER ART spol. s r.o. Radlinského 24/C, Bratislava.

Vypracovanie urbanistickej štúdie bolo spracované na podnet dvoch horeuvedených vlastníkov pozemkov, ktorí majú záujem na stabilizovanom území projektovo pripraviť a realizovať územie celé ako rozvojové pre kód J – 201 občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu so zastúpením funkcie bývania 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch, plochy zelene a súvisiaca technická a dopravná vybavenosť územia v rámci ucelenej lokality o výmere 96 215 m<sup>2</sup>. Po prerokovaní a posúdení urbanistickej štúdie odporúčame pripraviť a realizovať predmetné územie ako rozvojové pre kód G 201 - občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu.

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie zóny je detailné spracovanie funkčného využitia záujmového územia, overenie koncepcie využitia územia a prehĺbenie a spodrobnenie urbanistickej koncepcie územia ako rozvojové územie.

Odsúhlasená urbanistická štúdia bude podkladom pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN hlavného mesta SR Bratislava a tiež podkladom pre spracovanie dokumentácií pre územné rozhodnutia.

### Prerokovanie

Urbanistickú štúdiu zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“ predložil obstarávateľ dňa 11.08.2010 na mestskú časť Bratislava-Petržalka na zaujatie stanoviska.

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 č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii bol prerokovaný s dotknutými subjektami.

Verejné prerokovanie urbanistickej štúdie pre dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy a dotknuté právnické osoby sa uskutočnilo dňa 02.09.2010. O prerokovaní štúdie bola verejnou oboznámená verejnou vyhláškou, ktorá bola zverejnená v dňoch od 16.08.2010 do 15.09.2010 na úradnej tabuli miestneho úradu.

Urbanistická štúdia bola prerokovaná v Komisii územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 31.08.2010.

Materiál bol prerokovaný v miestnej rade dňa 14.10.2010. Miestna rada odporučila miestnemu zastupiteľstvu schváliť stanovisko mestskej časti k urbanistickej štúdii zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“ s pripomienkami podľa alternatívy č. 2. Pripomienky sú zapracované v návrhu stanoviska Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

# Výber z urbanistickej štúdie zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“

## Riešenie urbanistickej štúdie zóny

### 1. URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Účelom spracovania urbanistickej štúdie v rámci komplexného urbanistického riešenia je:

- zohľadnenie investičného zámeru vlastníkov územia riešenie špecifických urbanistických, územno-technických, krajinnno-ekologických a environmentálnych problémov v území,
- zabezpečenie územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, ako overenie zmeny regulácie využitia územia zo stabilizovaného na rozvojové (v malej časti územia zmeny kódu), pričom funkcia územia s kódom 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu bude v riešení rešpektovaná,
- kladne prerokovaná urbanistická štúdia po zapracovaní výsledkov prerokovania a po zosúladení s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 formou zmien a doplnkov, bude územnoplánovacím podkladom pre územné rozhodovanie len v rozsahu úplného znenia stavebného zákona č.50/76 Zb.

### 2. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Zámerom obstarávateľa je vo vymedzenom území riešiť polyfunkčné využitie územia, v rámci ktorého sa uvažujú funkcie vybavenosti (obchod, služby, administratíva, relax, šport) a funkcia bývania. Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je návrh rozvoja územia, so zohľadnením širšej koncepcie územia v zmysle spracovanej územnoplánovacej dokumentácie mesta resp. návrhu jej aktualizácie. Cieľom prvej etapy vypracovania urbanistickej štúdie bola:

- analýza a overenie limitov a východísk komplexného riešenia
- analýza súčasného stavu riešeného územia, spôsob jeho využívania, organizácie dopravnej a technickej obsluhy,
- analýza územia z pohľadu známych okolitých rozvojových zámerov a ich dopadu na riešené územie, jeho využitie a organizáciu,
- v rámci podrobnejšieho urbanistického riešenia návrh zásad a podmienok pre rozvoj územia, vrátane dopravnej obsluhy a technickej infraštruktúry, návrh podmienok pre zabezpečenie optimálneho životného prostredia a krajinnno-ekologických systémov, návrh podmienok rozvoja územia formou zásad a regulatívov rozvoja,
- návrh ozelenenia územia, so zohľadnením kostry územného systému ekologickej stability územia v jeho širšom vnímaní a hygienické podmienky využitia územia,

### 3. VZŤAH K ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCII A PODKLADOM

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, riešené územie definuje pre funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) stabilizované územie a malú časť územia na východnej strane pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu kód C/201.

- Charakteristika funkčnej plochy: plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.
- Prevládajúcimi funkciami sú: objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území.
- Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú: podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch.
- Nepřípustnými funkciami sú: podľa priloženej tabuľky. Prevažná väčšina riešeného územia je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15 %

celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkroví, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prelukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

#### 4. ŠIRŠIE RIEŠENÉ ÚZEMIE

Územie pre riešenie širších vzťahov je zo severnej strany vymedzené Rusovskou cestou, z južnej Dargovskou v predĺžení po Kopčiansku ulicu, zo západnej strany Viedenskou cestou a z východnej strany Kopčianskou ulicou.

Z hľadiska širších dopravných vzťahov sa riešené územie nachádza v priestore s veľmi dobrým verejným dopravným vybavením, cestné komunikácie umožňujú optimálne napojenie na územie celého Slovenska a na Rakúsko, Maďarsko a Českú republiku s tým že:

- severne od územia, vo vzdialenosti cca 1 500 m, vedie diaľnica D1 vo funkčnej triede A1 a štvorpruhovom usporiadaní, ktorá je súčasťou medzinárodnej európskej cestnej siete pod označením E75 a E 58,
- súbežne s diaľnicou D1 v trase Einsteinovej ul. sú vedené cesty celoštátneho významu I/2 a I/61 ako mestské zberné komunikácie funkčnej triedy B1 v štvorpruhovom usporiadaní, 10 pričom cesta I/61 pokračuje po Viedenskej ceste do Rakúska ako súčasť medzinárodnej cestnej siete pod označením E58,
- západne od riešeného územia je vo vzdialenosti cca 50 km vedená diaľnica D2 vo funkčnej triede A1 a štvorpruhovom usporiadaní, ktorá je súčasťou medzinárodnej európskej cestnej siete pod označením E65 a E 75,
- v dotyku s riešeným územím je vedená medzinárodná železničná trať zo Slovenska do Rakúska a Maďarska, pričom železničná stanica Bratislava – Petržalka je v pešej dostupnosti k územiu.

#### 5. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ A SOCIOEKONOMICKÉ ÚDAJE

##### Bývanie, obyvateľstvo

V riešenom území sa nachádza polyfunkčný objekt, v ktorom menšia časť kapacít je v súčasnosti využívaných pre bývanie s odhadovaným počtom 20 bytov a 60 bývajúcich obyvateľov. Denne prítomné obyvateľstvo v území riešenej zóny tvoria žiaci zariadení stredných škôl a ubytované osoby v školských internátoch a iných zariadeniach prechodného ubytovania (penzión, ubytovacie kapacity v polyfunkčnom objekte), obyvatelia bývajúci v bytoch, pracovníci firiem a zariadení lokalizovaných v predmetnom území.

V súčasnom stave počet denne prítomných obyvateľov v riešenom území je odhadovaný v rozsahu cca 1 350 osôb.

#### 6. URBANISTICKÁ EKONÓMIA

Štruktúra plôch využitia riešeného územia v súčasnom využití:

##### Súčasný stav

Funkčná plocha	výmera v m <sup>2</sup>	%
Plochy zastavané objektmi	12 244	12,73
Plochy zelene	33 088	34,39
Plochy cestných komunikácií	10 744	11,17
z toho		
- Plochy vnútrozonálnych komunikácií	1 066	
- Plochy komunikácií vonkajších, po obvodě zóny	9 678	
Plochy statickej dopravy	9 323	9,69
Plochy peších trás a priestranstiev, prevádzkové		

plochy	11 858	12,32
Plochy iného významu	18 958	19,70
<b>Riešené územie spolu</b>	<b>96215</b>	<b>100,00</b>
z toho		
- Plochy areálov	72 465	75,32
- Zostávajúce územie	23 750	24,68

## 7. URBANISTICKÁ KOMPOZÍCIA A ORGANIZÁCIA ÚZEMIA

### 1. Návrh funkčného využitia územia a jeho organizácie

Z funkčno prevádzkového hľadiska je riešené územie kľúčovým uzlovým bodom distribuujúcim dopravu, peší, cyklistický a relaxačný pohyb do rozvojových nezastavaných území Kapitulských polí a území situovaných v dotyku s Údernickou ulicou. V rámci širšieho územia je riešené územie prepojené na predstaničný priestor s medzinárodným významom, na priestor bývalého areálu Matador, rozvojové plochy Kapitulských polí s plánovanou lokalizáciou funkcií vyššej občianskej vybavenosti nadmestského a regionálneho významu a na relaxačno oddychový priestor Pečnianskeho ramena celomestského významu. Návrh nového funkčného využitia riešeného územia spočíva v doplnení už jestvujúcich funkcií vzdelávania, administratívy a prechodného ubytovania o funkcie obchodu, služieb administratívy a bývania, ktoré sú koncentrované do novonavrhnutého kompaktného centra situovaného na južnej strane riešeného územia. V zmysle požiadaviek územného plánu budú novonavrhované funkcie slúžiť v prevažujúcej miere ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201). Vstup do územia zo strany Kopčianskej ulice bude zabezpečený novovybudovanou komunikáciou trasovanou v smerovom pokračovaní jestvujúcej dopravnej komunikácie Údernickej ulice ku ktorej sú vzťahované všetky hlavné dopravné a pešie ťahy do navrhovaného polyfunkčného komplexu. Druhý vstup do územia bude zabezpečovať novonavrhovaná komunikácia, ktorá prepojí Viedenskú cestu s Údernickou ulicou a Kaukazkou ulicou. Pozitívom takéhoto riešenia je odľahčenie dopravy v hĺbke územia nakoľko priamo z tejto komunikácie je navrhnutý prístup do hromadných podzemných garáží polyfunkčného komplexu. Predpokladá sa že tento vstup do garáží bude využívať väčšina z plánovanej kapacity prichádzajúcich automobilov, čo by malo za dôsledok odľahčenie dopravy vo vnútri územia. Novonavrhovaná komunikácia v telese Údernickej ulice spolu s plánovanou zástavbou vytvorí tzv. mestský bulvár, ktorý bude zabezpečovať funkcie pre distribúciu MHD, osobnej automobilovej dopravy a pešieho pohybu. Súbežne s mestským bulvárom prechádza aj časť celomestského systému cyklistických komunikácií, ktorý sa v riešenom území rozdeľuje na dva smery. Hlavný smer pokračuje ku Železničnej stanici a Petržalskému korzu a druhý smer odbočuje do novonavrhovaného relaxačno oddychového centra Pečnianskeho ramena. Hlavný peší ťah navrhnutý pozdĺž lineárnej hmoty polyfunkčného komplexu je od mestského bulváru oddelený veľkou plochou verejnej zelene slúžiacej ako relaxačný a oddychový priestor pre návštevníkov a obyvateľov novonavrhovanej zástavby. Za hranicou riešeného územia peší ťah pokračuje v pozícii vnútornej osi plánovanej zástavby situovanej medzi budúcim mestským bulvárom a telesom Viedenskej cesty. V tomto území územný plán predpokladá situovanie vyššej občianskej vybavenosti nadmestského a regionálneho významu. Na hranici riešeného územia, v oblúku Viedenskej cesty dochádza ku napojeniu hlavného pešieho ťahu na pešiu komunikáciu sprístupňujúcu priestor s celomestským významom – relaxačno, oddychový areál Pečnianskeho ramena s jedinečným prírodným výrazom v rámci vnútorného mesta Bratislavy. Navrhované polyfunkčné centrum je tvorené lineárnou 3 podlažnou hmotou s funkčnou náplňou obchodov a služieb a dvomi 30 podlažnými výškovými objektmi s administratívou a bytmi. V menšej 3 podlažnej stavbe budú zrealizované prevádzky služieb a administratívy, v 24 podlažnej výškovej budove sú navrhnuté funkcie administratívy a bývania. Zásobovanie obchodov, služieb a administratívy bude zabezpečené prostredníctvom komunikácie navrhutej zo zadnej strany novo navrhovaného centra. Pod celou zastavanou plochou sú navrhnuté 2 až 3 podlažné podzemné garáže zabezpečujúce statickú dopravu pre obyvateľov a návštevníkov polyfunkčného centra.

## 2. Návrh kompozície a zásad hmotovo-priestorového riešenia

### Alternatíva č.1

Návrh urbanistickej kompozície riešeného územia vychádza z celkovej priestorovo objemovej a výškovej kompozície územia širších vzťahov vymedzených Viedenskou cestou, Bratskou ulicou, Kopčianskou cestou a Vranovskou ulicou. Do priestorového modelu tohto územia bola integrovaná prerokovaná urbanistická štúdia areálu Matador (Kočan 2009), novo zrealizované budovy Viena Gate a priestorový priemet funkčných plôch a regulatívov nezastavaných území Kapitulských polí z platného územného plánu. Hmotovo kompozičný model vychádza z predpokladu územného plánu, že nosnou osou zástavby územia Kapitulských polí bude predĺžená komunikácia Úderníckej ulici, ktorá spolu s podporou novo navrhovanej zástavby vytvorí mestský bulvár. Tento sa stane hlavným distribučným koridorom automobilovej, pešej a cyklistickej dopravy. Územie medzi novo navrhovaným bulvárom a Viedenskou cestou bude zastavané centrotvornou zástavbou budov vyššej občianskej vybavenosti nadmestského a regionálneho významu. Hmotovo objemová a výšková kompozícia novo navrhovanej zástavby je najviac vygradovaná v mieste dotyku s diaľnicou D2. Kompozícia bude v zníženej hladine pokračovať do miesta druhého výškového akcentovania v zlome Viedenskej cesty a bude ukončená výškovým vygradovaním zástavby polyfunkčného centra Viena Gate a novo plánovanými výškovými objektami situovanými v predpriestore medzinárodnej železničnej stanice. Alternatíva je podrobnejšie prezentovaná v grafickej prílohe.

### Alternatíva č.2

Hmotovo priestorová kompozícia a rozmiestnenie výškových stavieb širšieho územia sa premieta aj do samotného riešeného územia. Lineárny 3 podlažný objekt je situovaný pozdĺž jestvujúcej zástavby Stredného odborného učilišťa a Evanjelického lýcea vo veľkorysom odstupe od Úderníckej ulice. Vzniknutý voľný priestor je využitý ako spevnené nástupné plochy pre potreby obchodov a služieb a tiež ako plochy zelene s funkčným využitím pre relaxáciu a oddych. Na začiatku riešeného územia v kontakte s prírodným kúpaliskom Matador je navrhnutá dvojica 30 podlažných výškových budov, ktorá ukončuje lineárny 3 podlažný objekt s funkčným využitím obchodu a služieb. Hmotovo výšková kompozícia vychádza z celkovej kompozície širšieho územia pričom rozdiel oproti prvej variante spočíva najmä v polohe 24 podlažnej výškovej budovy, ktorá je situovaná priamo na hlavnej lineárnej 3 podlažnej hmote. Oproti alternatíve A1 je navrhovaná hmotová kompozícia fádnejšia a menej akcentujúca funkčno-prevádzkové vzťahy v riešenom ale aj širšom území. Alternatíva je podrobnejšie prezentovaná v grafickej prílohe.

Dopravné riešenie územia a jeho pripojenia na nadradenú komunikačnú sieť je orientované na dva prípojné body:

- na pripojenie na Kopčiansku ul.
- novozriadenú stykovú križovatku na Viedenskej ul.

Navrhované dopravné riešenie predpokladá plne dopravne využívať najmä Údernicku, s novým pripojením na Viedenskú, kde bude orientovaná väčšia časť dopravnej obsluhy, pretože Kopčianska ul. sa postupne premieňa na vnútro oblastnú komunikáciu s dopravnými obmedzeniami.

V riešenom rozvojovom území sa predpokladá umiestnenie:

- byty 411 b. j.
- administratíva 38231 m<sup>2</sup> úž. plôch
- obchodné zariadenia a služby 15780 m<sup>2</sup> úž. plôch
- spolu riešená oblasť 1233 obyvateľov

V uvedených hodnotách sú vyjadrené pripravované rozvojové demografické údaje v navrhovanej oblasti.

Návrh intenzity využitia územia ako celku a miera zaťaženia územia:

Označenie sektoru	Výmera (m <sup>2</sup> )	Index zastavanej plochy	Index zelene	Index podlažnej plochy	Plochy zastavané (m <sup>2</sup> )	Plochy zelene (m <sup>2</sup> )	Podlažné plochy (m <sup>2</sup> )	Priemer podlaž.
<b>Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu</b>								
OV/1	96 215	0,29	0,28	1,63	27 950	26 464	157 239	5,63

Návrh regulatívov intenzity využitia územia vychádza z troch základných – východiskových vstupov: charakter konkrétneho územia, koncepcie overujúcej využitie riešeného územia, druh urbanistickej funkcie a charakter zariadení, ktoré ju reprezentujú, poloha regulovaného rozvojového územia v meste - vnútorné mesto, hodnoty ukazovateľov intenzity využitia podobných území navrhnutých v Územnom pláne hl. m. SR Bratislavy, z prerokovania urbanistickej štúdie.

### 3. Návrh regulácie hmotovo-priestorovej štruktúry

V rámci regulácie štruktúry zástavby je uplatnená usporiadaná monobloková zástavba, navrhnutá max. stavebná čiara s vytvorením diferencovaných uličných priestorov s dostatočnými parametrami pre organizáciu dopravy, umiestnenie uličnej čiary pri zohľadnení svetlotechnických podmienok vo vzťahu k funkciám objektov, umiestnenie akcentov v riešenom území vychádza zo spracovanej hmotovo objemovej štruktúry širšieho územia Kapitulských polí až po diaľnicu D2.

### 4. Návrh regulácie zelene

Ako základný prvok regulácie množstva zelene je stanovený koeficient zelene (KZ), ktorý udáva pomer medzi plochou zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. (KZ) je vypočítaný zo zelene na rastlom teréne. V minimálnom rozsahu je započítaná aj parková zeleň na streche podzemných garáží s podloží zeminou min. 0,5 m, funkčná kategória zelene zodpovedá charakteristikám v návrhu zelene.

### 5. Návrh regulácie dopravnej obsluhy a obsluhy technickou infraštruktúrou

Vychádza z územného plánu, požiadaviek jednotlivých správcov sietí a platných generelov. Spresnenie bude prevedené v rámci projektovej prípravy jednotlivých stavieb a objektov,

### 6. Limity využitia územia

Sú dané ochrannými pásmami dopravných a inžinierskych stavieb ako aj spracovanou urbanisticko hmotovou koncepciou. Návrhu regulatívov využitia urbanistického sektoru predstavuje doporučenú reguláciu využitia územia vzhľadom na charakter dokumentácie – územnoplánovací podklad. Minimálna výmera parcely vzhľadom na charakter územia nie je regulovaná. Zastúpenie zastavaných plôch, podlažných plôch, spevnených plôch (vrátane komunikácií) a zelene v rámci celého územia je vyjadrené v príslušných tabuľkách urbanistickej ekonómie.

## A.CHARAKTERISTIKA SÚČASNÉHO VYUŽITIA SEKTORU:

Výmera sektoru (m<sup>2</sup>): 96 215

Funkčné využitie podľa platného územného plánu:

- stabilizované územie s funkčným využitím občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- rozvojové územie s funkčným využitím občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu súčasný stav,
- plochy pre objekty vzdelávania,
- plochy prechodného a trvalého ubytovania, administratívy,
- plochy iného funkčného využitia, sklady,
- nevyužívané plochy.

Prevažujúci stavebno-technický stav objektov:

- objekty vzdelávania, prechodného a trvalého ubytovania sú v uspokojivom technickom stave,
- objekty skladov sú provizórneho charakteru v neuspokojivom stavebno technickom stave,
- plochy iného funkčného využitia,



- plochy iného využitia - v dávnej minulosti využívané ako športovo rekreačné plochy sú v nefunkčnom technickom stave.

## **B. NÁVRH REGULÁCIE FUNKCIÍ:**

Štruktúra funkcií:

- kód J 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Doporučené prevažujúce funkcie:

- obchod, služby, administratíva, prechodné a trvalé bývanie.

## **C. NÁVRH REGULÁCIE INTENZITY VYUŽITIA:**

- kód : J 201
- index zastavaných plôch: 0,30
- index podlažných plôch: 2,7
- priemerná podlažnosť: 9–10

## **D. NÁVRH REGULÁCIE HMOTOVO-PRIESTOROVEJ ŠTRUKTÚRY:**

- štruktúra zástavby: prevažne bloková a monobloková zástavba
- neprípustný spôsob zástavby: provizórne a dočasné objekty
- stavebné čiary: podľa výkresu regulácie
- akcenty: výškové akcenty podľa výkresu regulácie

## **E. NÁVRH REGULÁCIE ZELENE:**

- koeficient zelene: 0,25
- izolačná zeleň, obytná zeleň a parkovo upravená zeleň

## **F. NÁVRH REGULÁCIE DOPRAVNEJ OBSLUHY:**

Pre dopravnú obsluhu regulačného sektoru je potrebné realizovať:

- komunikáciu C1 „Údernícka predĺženie“ v dĺžke 350 m,
- prepojovaciu komunikáciu C1 medzi novonavrhovanou Údernickou komunikáciou a Viedenskou cestou v dĺžke 230 m,
- úpravu komunikácie Viedenská cesta z titulu novobudovanej križovatky.

## **G. NÁVRH REGULÁCIE TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY:**

Pre obsluhu sektoru technickou infraštruktúrou je potrebné realizovať:

Vodovod:

- v miestnych komunikáciách vybudovanie mestského vodovodu DN 150 – 402,00 m DN 100 – 213,00 m,
- preložka mestského vodovodu D 300 318,00 m.

Kanalizácia:

- v miestnych komunikáciách vybudovať mestskú kanalizáciu DN 300 -1298 m DN 400 -338 m DN 600 -99 m,
- na parkoviskách osadiť tri krát odlučovač ropných látok do  $Q= 10$  l/s zbytková koncentrácia na výstupe z odlučovačov je max. 5,0 mg/l NEL.

Plynovod:

- v miestnych komunikáciách vybudovať mestský plynovod D 90 – 520,00 m D 63 – 214,00 m,
- preložka NTL plynu D160 241,00 m.

Elektrina:

- v miestnych komunikáciách a ich častiach vybudovať rozvodnú sieť VN-22kV v celkovej dĺžke 500 m,
- v sektore vybudovať transformačné stanice 22kV/0,4kV o celkovom počte: 2x (2x1000kVA), 1x (2x630kVA),
- preložka linky č.346, ktorá bude križovať predpokladanú výstavbu. Dĺžka bude cca 270 m.

## **H. LIMITY VYUŽITIA SEKTORU:**

- ochranné pásma: sú dané ochrannými pásmami dopravných a inžinierskych stavieb
- iné: vybudovanie novonavrhovaných dopravných komunikácií v zmysle bodu F



**LEGENDA:**

- OÚ OBČANSKÉHO A VOJENSKÉHO VÝMĚRU
- GARŽE / KONKRETNĚ A BYTNÁ
- NĚJAKÉ DO PODZEMNÍCH GARŽÍ
- OPRAVĚNÉ ÚZEMÍ - ZPRÁVČI ZASTAVBA
- ULOŽIŠTĚ LÁTKOVÝCH ŽELEZ
- ÚLOŽIŠTĚ ŽELEŽ
- OSMĚNÁ A ŠIROKÁ ŽELEŽ
- SVAZOVÉ ÚPRAVY ŽELEŽ
- PŘÍRODNĚ ÚPRAVY ŽELEŽ
- NA SVĚTELNÉ KONSTRUKCE

- HRANIČNÍ SÍŤOVÉ ÚZEMÍ
- HRANIČNÍ SÍŤOVÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVBA KOMUNIKACE PÍ ŠÍ
- OSADNÁ KOMUNIKACE CI
- OSADNÁ KOMUNIKACE C3
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- KVALITĚ OSVĚTLENÍ PŘÍR
- PŘÍRODNĚ NA SVĚTEL
- BRONZOVÉ PLOCHY
- ZASTAVBA ÚMO
- POZEMNÍ GARŽE
- NĚ
- ZVLAŠTĚNÉ MATERIÁLOVÉ SVĚTY
- ZVLAŠTĚNÉ OO - OCHRANNÁ STĚNA PŘÍ

- 1.** ŽELEZNICKÁ STAVBA - STAVBA KONTROLNĚ OSADNĚNÁ ÚZEMÍ GARŽE
- 2.** KONTROLNĚ OSADNĚNÉ ÚZEMÍ PŘÍRODNĚ ÚPRAVY
- 3.** KONTROLNĚ OSADNĚNÉ ÚZEMÍ PŘÍRODNĚ ÚPRAVY
- 4.** REKREAČNÍ V PŘÍRODNĚ ÚPRAVY

<b>PROJEKT</b>	PROJEKT VEŘEJNÉ A. ŽELEŽNICE
<b>OBJEKT</b>	OBJEKT VEŘEJNÉ A. ŽELEŽNICE
<b>PROJEKTANT</b>	UDERNICKÁ
<b>PROJEKTANT</b>	UDERNICKÁ
<b>PROJEKTANT</b>	UDERNICKÁ
<b>PROJEKTANT</b>	UDERNICKÁ
<b>PROJEKTANT</b>	UDERNICKÁ
<b>PROJEKTANT</b>	UDERNICKÁ
<b>PROJEKTANT</b>	UDERNICKÁ
<b>PROJEKTANT</b>	UDERNICKÁ
<b>PROJEKTANT</b>	UDERNICKÁ

**UDERNICKÁ**

## STANOVISKO

komisie územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 31.08.2010

Prítomní: Ing.L.Augustín, Ing.Kušnír, Ing.Guttman, Ing.A.Augustín, Ing.K.Nitranský

Neprítomní: Ing.Brath, p.Čapčeková, Ing. Kovalčík, PhDr. Šebej, Mgr.Paškala

K bodu: Stanovisko k urbanistickej štúdii zóny „Údernícka v MC Bratislava-Petržalka“

Stanovisko: **Komisia odporúča takto predloženú dokumentáciu schváliť len s týmito podmienkami:**

- Plne sa stotožňujeme s pripomienkami oddelenia MČ , predložené v písomnej forme a riešia problém statickej dopravy
- Nie je riešená dynamická doprava v požadovanom rozsahu, lebo verbálne skonštatovanie, že riešené územie je obklopené cestnou infraštruktúrou vyššieho stupňa nemôže postačovať
- Výškové objekty musia spĺňať nadväzné podmienky ako je situovanie a zaťaženosť územia, rozptylový priestor, obslužnosť objektu...
- Nie je jasne formulovaná urbanistická ekonómia výhľadového stavu, čím by sa dali porovnať regulačné ukazovatele
- Žiadame, aby návrh bol v súlade s celkovou koncepciou územia, rešpektovaním dostatku zelene a bola riešená aj v nadväznosť na rozvojové územie kapitúlske polia (západná rozvojová os)

Hlasovanie: Prítomní: 5  
za: 5  
proti: 0  
zdržal sa : 0

Ing. Ľudovít Augustín  
predseda komisie  
v. r.

VEC

Urbanistická štúdia zóny „Údernícka v MC Bratislava-Petržalka“ - stanovisko

Listom doručeným dňa 11.08.2010 ste nás požiadali o stanovisko k urbanistickej štúdii zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“. Obstarávateľom urbanistickej štúdie je spoločnosť HYDRONIKA a.s., Gogoľova 18, Bratislava a REDING, a.s. Račianska 153/A, Bratislava. Spracovateľom dokumentácie je spoločnosť ATELIER ART, spol. s r.o., Radlinského 24/C, Bratislava.

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 č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, bol prerokovaný s dotknutými subjektmi.

Verejné prerokovanie urbanistickej štúdie pre dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy a dotknuté právnické osoby sa uskutočnilo dňa 02.09.2010.

Vypracovanie urbanistickej štúdie bolo spracované na podnet dvoch vlastníkov pozemkov, ktorý majú záujem na stabilizovanom území projektovo pripraviť rozvojové územie občianskej vybavenosti kód J – 201 a realizovať objekty občianskej vybavenosti so zastúpením funkcie bývania, zelene a súvisiacej technickej a dopravnej vybavenosti územia, v rámci ucelenej lokality o výmere riešeného územia 96 215 m<sup>2</sup>.

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie zóny je detailné spracovanie funkčného využitia záujmového územia ako rozvojového, overenie koncepcie využitia územia a prehĺbenie a spodrobnenie urbanistickej koncepcie územia pre zmeny a doplnky platného ÚPN.

Urbanistická koncepcia navrhuje pre uvedené územie funkciu občianskej vybavenosti – rozvojovú, kód J – 201.

Navrhované dopravné riešenie predpokladá plne dopravne využívať najmä Údernícku, s novým pripojením na Viedenskú, kde bude orientovaná väčšia časť dopravnej obsluhy, pretože Kopčianska ul. sa postupne premieňa na vnútrooblastnú komunikáciu s dopravnými obmedzeniami.

V riešenom rozvojovom území sa predpokladá umiestnenie:

- byty 411 b. j.
- administratíva 38231 m<sup>2</sup> úž. plôch
- obchodné zariadenia a služby 15780 m<sup>2</sup> úž. plôch
- spolu riešená oblasť 1233 obyvateľov

V uvedených hodnotách sú vyjadrené pripravované rozvojové demografické údaje v navrhovanej oblasti. V rámci návrhu dopravného riešenia sú predpokladané niektoré nové komunikácie a križovatky, najmä v priestore pripojenia celej oblasti na nadradenú komunikačnú sieť a to konkrétne:

- vytvorenie novej stykovej trojramennej križovatky na Viedenskej,
- návrh novej prepojovacej miestnej komunikácie medzi Úderníckou a Viedenskou.

#### **Urbanistické riešenie**

Navrhovaná urbanistická štúdia využíva plochy medzi Úderníckou a Vranovskou na umiestnenie nových funkcií bytového, administratívneho a obchodného charakteru. Súčasťou riešeného územia sú aj jestvujúce areály:

- administratívna budova MV SR,
  - objekty Evanjelického lýcea,
  - objekty Strednej odbornej školy strojníckej.
- Podrobnejší popis je v urbanistickej časti štúdie.

Po posúdení a prerokovaní urbanistickej štúdie zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“ Vám mestská časť Bratislava-Petržalka vydáva nasledovné **s t a n o v i s k o** :

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

Platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy definuje predmetné územie ako stabilizované územie funkčne určené pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu - kód 201. Časť riešeného územia je rozvojové, v súčasnosti sú to spevnené plochy pri areály kúpaliska MATADOR.

Urbanistická štúdia spracovala funkčné využitie záujmového územia, overila a spodrobnila urbanistickú koncepciu územia a navrhla zmeny a doplnky ÚPN hlavného mesta SR Bratislava.

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

#### **V urbanistickej koncepcii:**

1. S urbanistického hľadiska nesúhlasíme s navrhovanou reguláciou intenzity využitia riešeného územia podľa kódu J 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (index zastavaných plôch: 0,30; index podlažných plôch: 2,70; priemerná podlažnosť: 9-10; koeficient zelene: 0,25), ale požadujeme predmetné územie pripraviť ako rozvojové pre kód G 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (index zastavaných plôch: 0,30; index podlažných plôch: 1,8; priemerná podlažnosť: 5-6; koeficient zelene: 0,25). Stanovenie ukazovateľov intenzity funkčného využitia územia požadujeme porovnať podľa regulatívov pre rozvojové územia platného územného plánu. Požiadavka na intenzívne využitie riešeného územia z hľadiska celomestskej úrovne urbanizácie, nie je v urbanistickej štúdii preukázaná v rámci riešeného územia tak, aby sa mohli určiť smerné a záväzné ukazovatele využitia územia.
2. Požadujeme bilancovať urbanistické kapacity podľa urbanistických obvodov a urbanistických blokov, pretože intenzitu využitia rozvojového územia okrem funkčného využitia územia určuje poloha v meste, najmä charakter väzby nadväzujúcej na existujúcu štruktúru, ako aj lokálne urbanistické väzby mestskej štruktúry.
3. Urbanistická štúdia po prerokovaní a schválení sa stane podkladom pre zadanie podrobnejšieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie zóny pre urbanistické obvody č. 92, 94, 98a, 99b, 100 a 253.

#### **V dopravnom riešení:**

1. Dopravu riešiť v rámci širších vzťahov tak aby nedošlo k dopravnému kolapsu v priestore obvodového centra (Vienna gate Údernícka a Kopčianska ulica), kde sa zohľadnia väzby na komunikačný systém. Vypustiť napojenie parkoviska zo severnej strany na Vranovskú ulicu.
2. Navrhujeme už v I. etape zokruhovať ulice Kopčianska, Údernícka v priestore Kaukazská a Bratská.
3. Súhlasíme s priamym prepojením Úderníckej ulice s Viedenskou cestou.
4. Kapitulu 6.2.7.1 Bilancia statickej dopravy žiadame prepracovať najmä ujednotiť hodnoty použitých vstupných údajov. Taktiež požadujeme neuvažovať so zástupnosťou (byty 40% - administratíva) nakoľko s ňou neuvažuje ani norma STN 736110.
5. Predložený počet parkovacích miest 1769 vypočítaný na základe predložených vstupných údajov je nedostatočný a mal by pokryť požiadavku aspoň 2424 parkovacích miest, tiež by bolo vhodné zohľadniť náhradu za zabraté parkovacie miesta pred kúpaliskom Matador.



6. Objekt SO 06 by bolo vhodné dopravne napojiť z komunikácie, ktorá vznikne predĺžením Údernickej ulice s Viedenskou cestou.

Podmienky komisie ÚPVaD:

1. Doriešiť dynamickú dopravu.
2. Výškové objekty musia spĺňať nadväzné podmienky ako je situovanie a zaťaženosť územia, roptylový priestor, obslužnosť objektu.
3. Návrh musí byť v súlade s celkovou koncepciou územia, musí rešpektovať dostatok zelene a nadväznosť na rozvojové územie Kapitúlske polia(západná rozvojová os).

### **3. Záver:**

#### Alternatíva č.1:

Mestská časť Bratislava-Petržalka

#### **s ú h l a s í**

s návrhom riešenia urbanistickej štúdie zóny Údernicka, ako podkladom pre zmenu a doplnok platného územného plánu z funkcie stabilizované územie občianskej vybavenosti (kód 201) na rozvojové územie občianskej vybavenosti kód G 201 – celomestského a nadmestského významu, za predpokladu rešpektovania uvedených námietok a pripomienok.

#### Alternatíva č.2:

Mestská časť Bratislava-Petržalka

#### **n e s ú h l a s í**

s návrhom riešenia urbanistickej štúdie zóny Údernicka, ako podkladom pre zmenu a doplnok platného územného plánu z funkcie stabilizované územie občianskej vybavenosti (kód 201) na rozvojové územie občianskej vybavenosti kód J 201 – celomestského a nadmestského významu a žiada dopracovať uvedenú urbanistickú štúdiu v zmysle uvedených pripomienok.

S pozdravom

Milan F t á ě n i k  
starosta