

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa: 26.10.2010

Materiál číslo: 629/2010

Stanovisko k urbanistickej štúdii „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“

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. Jozef Nemeč
oddelenie ÚRaD

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka k urbanistickej štúdii „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“ v znení ako je uvedené v materiáli.

Dôvodová správa

Urbanistická štúdia „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“ ďalej len (urbanistická štúdia) bola obstaraná spoločnosťou POPPER QUINLAN PRIVATE s.r.o., 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 VPÚ DECO Bratislava, a.s., Za kasárňou 1, Bratislava.

Vypracovanie urbanistickej štúdie bolo spracované na podnet majoritného vlastníka pozemkov, ktorý má záujem na definovanom území projektovo pripraviť a realizovať obchodné centrum, obytné objekty, objekty občianskej vybavenosti so zastúpením funkcie bývania, plochy zelene a súvisiacu technickú a dopravnú vybavenosť územia v rámci ucelenej lokality o výmere cca 180 tis.m².

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je detailné spracovanie funkčného využitia záujmového územia, overenie koncepcie využitia územia a prehĺbenie a podrobnejšie urbanistickej koncepcie územia.

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 „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“ predložil obstarávateľ dňa 21.06.2010 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 01.07.2010. O prerokovaní štúdie bola verejnou oboznámená verejnou vyhláškou, ktorá bola zverejnená v dňoch od 23.06.2010 do 28.07.2010 na úradnej tabuli miestneho úradu.

Urbanistická štúdia bola prerokovaná v Komisii územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 06.07.2010.

Materiál bol prerokovaný v miestnej rade dňa 14.09.2010 a opätovne bol prerokovaný v miestnej rade dňa 12.10.2010. Miestna rada odporučila miestnemu zastupiteľstvu prerokovať materiál na zasadnutí miestneho zastupiteľstva dňa 26.10.2010 a zároveň žiadala komisiu územného plánu, výstavby a dopravy, aby zaujala stanovisko.

Urbanistická štúdia bola opätovne prerokovaná v Komisii územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 27.09.2010 a 18.10.2010.

V záujme informovania širokej verejnosti o pripravovanom investičnom zámere sa uskutočnilo dňa 13.10.2010 verejné predstavenie urbanistickej štúdie „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“, na ktorom okrem iného bolo prerokované aj vyjadrenie spracovateľa UŠ k navrhovanému stanovisku našej mestskej časti.

Výber z urbanistickej štúdie „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“

Riešenie urbanistickej štúdie

Vymedzenie riešeného územia

Z hľadiska polohy sa záujmové územie v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy nachádza na južnej rozvojovej osi mesta, v okrese Bratislava V, Mestská časť Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka.

Záujmové územie je vymedzené nasledovne :

- zo severnej strany osou miestnej komunikácie Panónska cesta,
- zo západnej strany kontaktom zo západným ohraničením už schválenej urbanistickej štúdie Južné mesto Petržalka „Zónou A“ a plánovaným električkovým depom.
- z južnej strany osou železničnej trate Bratislava – Rajka,
- z východnej strany osou budúcej cestnej komunikácie v dotyku so „Zónou B“ Južného mesta, ktorú rozvojovo rieši spoločnosť Cresco Popper Investment, a.s..

Územie zóny B na východnej strane bude riešené samostatnou UŠ. Hranica bude prechádzať osou cestnej komunikácie . Používané označenie lokality je Janíkov dvor.

Východiská z platnej územnoplánovacej dokumentácie

Platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre predmetné územie nasledovné funkčné využitie: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - kód 201/B, viacpodlažná zástavba obytného územia - kód 101/H, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy - kód 1110, ostatná ochranná a izolačná zeleň - kód 1130, plochy zariadení železničnej dopravy - kód 702.

Návrh urbanistickej koncepcie rozvoja územia

V súčasnosti tvorí lokalita Janíkov dvor južný okraj mestskej časti Petržalka. Územie je charakterizované ako lokalita s vysokým potenciálom rozvoja mestskej štvrte s funkciami bývania, administratívy, obchodu a zábavy.

Lokalita susedí s južným okrajom Petržalky. Je v blízkosti diaľnice D2, ktorá je hlavnou dopravnou tepnou medzi centrom mesta, rakúskymi a maďarskými hranicami. Navrhované je cestné dopravné napojenie na Panónsku cestu v dvoch miestach, v budúcnosti je uvažované s prepojením na diaľnicu D2. Z hľadiska MHD je kľúčovým prepojenie riešeného územia v budúcnosti vybudovaným nosným systémom MHD doplnenou autobusovou dopravou premávajúcou po Panónskej ceste.

Územie zaberá kľúčovú polohu v Petržalke a na okraji mesta, poskytujúc úzke spojenie s centrom mesta. Riešené územie je od centra mesta vzdialené iba 15 minút jazdy mestskými autobusovými linkami. Zlepšenie nastane po dokončení nosného systému MHD založeného na koľajovej doprave.

Urbanistická koncepcia navrhuje zmiešané funkcie bývania, občianskej vybavenosti a zelene. Návrh obsahuje približne 625 bytových jednotiek, približne 45 000 m² kancelárskych plôch a 40 000 m² pre služby a obchod. Bývanie je v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch.

Hlavným urbanistickým determinantom je trasa nosného systému dopravy (ďalej NSD), ktorý rozdeľuje územie v centrálnej severojužnej osi.

Územie prechodovej Zóny AB je členené na tri časti:

Časť AB1 - severovýchodná časť v dotyku s Panónskou a Zónou B
zmiešané územie občianskej vybavenosti obsahuje multifunkčné mestské centrum s rezidenčnými podlažiami zo strany Zóny B a centrálného parku

Časť AB2 - juhovýchodná časť v dotyku s traťou ŽSR
zmiešané územie občianskej vybavenosti obsahuje objekty s rezidenčnými podlažiami s predajnými plochami v parteri, administratívne objekty, parkovací dom a objekt železničnej stanice

Časť AB3 - severozápadná časť v dotyku so Zónou A
zmiešané územie občianskej vybavenosti obsahuje objekt kultúry, parkovací dom a rezidenčný výškový objekt

Mestské centrum je lokalizované v ťažiskovej polohe v náväznosti na križovátku Panónskej a Jantárovej. Centrálnym priestorom prechodovej zóny je námestie, ktoré mimoúrovňovo spája aktivity a smery medzi zónami A a B. Námestie je lokalizované nad prestupným terminálom MHD a NSD a z východnej strany prístupňuje hlavný vstup do mestského centra a líniový park. Priestorom námestia sú výlučne vedené pešie ťahy a cyklotrasy. Dôležitou súčasťou návrhu je umiestnenie líniového mestského parku, ktorý je lokalizovaný v centrálnej polohe južne od mestského centra a kontinuálne prechádza do Zóny B.

Z južnej strany mestského parku sú v priamom kontakte umiestnené polyfunkčné objekty s polyfunkčným parterom a bývaním na poschodiach. Parkovanie je zabezpečené v združenej podzemnej garáži, cez ktorú sú zároveň riešené podzemné vjazdy a výjazdy do mestského centra. Otvorený priestor átria každého polyfunkčného domu má južnú orientáciu tak, aby sa poskytlo optimálne osvetlenie a preslnenie bytov. Átrium tvorí zelenú strechu garáží a plynule prechádza do verejného priestoru. Územie je obsluhované obslužnou komunikáciou, ktorá prepája hlavný dopravný koridor a Zónu B.

Zo strany železničného koridoru na juhu územia sú umiestnené nadzemné garážové domy ako prirodzené protihlukové bariéry na zamedzenie šírenia hluku od železničnej trate. Toto územie je dotvorené objektami administratívy a zastávkou železnice, ktorá je prístupná autobusom MHD po jednosmerných komunikáciách.

Západná časť zóny je v dotyku s obytným územím Zóny A a z východu je vymedzená dopravným koridorom. V tejto lokalite je navrhovaná obytná veža ako architektonická dominanta a orientačný bod spolu s objektom kultúrneho centra.

Tabuľka regulácie územia

Nakoľko v čase spracovania tejto urbanistickej štúdie je stále v platnosti Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN BA 2007), ale už je známy návrh Zmien a dodatkov 02 (ZaD 02) k ÚPN BA 2007, tak považujeme za nutné porovnať túto urbanistickú štúdiu s oboma dokumentami.

Návrh podľa platného ÚP		výmera (m ²)
Obytné územie	kód H 101	37 612
Územie občianskej vybavenosti	kód B 201	88 145
Územie mestskej zelene	kód 1110	15 011
Územie mestskej zelene	kód 1130	15 539
Územie dopravnej vybavenosti	kód 702	12 379

Návrh podľa ZaD 02

Obytné územie	kód H 101	43 635
Územie občianskej vybavenosti	kód I 201	105 445
Územie mestskej zelene	kód 1110	14 433
Územie mestskej zelene	kód 1130	15 539
Územie dopravnej vybavenosti	kód 702	12 379

Nový návrh

Územie občianskej vybavenosti	kód I 201	154 552 m ²
Územie mestskej zelene	kód 1110	14 042 m ²
Územie mestskej zelene	kód 1130	15 041 m ²
Územie dopravnej vybavenosti	kód 702	5 509 m ²
Plocha riešeného územia	výmera	189 144 m²

V novom návrhu sa nepočíta s funkciou Obytné územie – kód H 101, nakoľko v širšom území Petržalky je prevládajúca funkcia bývania a chýbajú väčšie centrá služieb a voľného času. Funkcia bývania bude umiestňovaná v rámci občianskej vybavenosti. Celkovo možno konštatovať, že v rámci hlavného mesta sú časti, ako Petržalka, Karlova Ves a Dúbravka, ktoré sú zväčša územia na bývanie, čo spôsobuje migráciu obyvateľstva z týchto častí najmä do centra a Ružinova, kde je prebytok pracovných príležitostí v porovnaní s počtom obyvateľstva. Pre novú časť Petržalky, Južné mesto, je preto vhodnejšie navrhnúť premiešané funkcie s funkciami bývania a vytvoriť tak viac pracovných miest v Petržalke.

V rámci funkcie občianskej vybavenosti – kód I 201 budú v území umiestnené objekty občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu a to predovšetkým objekty administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti (CO), ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu, služieb, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany. Ako doplnkové je možné umiestniť aj byty v maximálnom podiele do 30% celkových nadzemných podlažných plôch.

Celková plocha nadzemných podlaží:	268.826 m ²
Plocha obytných podlaží :	45.577 m ²
Navrhnutý podiel bývania:	17 %

Návrh verejného dopravného vybavenia územia

Zóna AB je dopravne pripojená na Panónsku cestu mimoúrovňovou križovatkou (tvaru štvorlístka) navrhovanou komunikáciou f. tr. B2, ktorá je navrhnutá ako štvorpruhová obojsmerná, smerovo rozdelená komunikácia s koľajovou dráhou (električka + priestorová rezerva pre možnosť zmeny na železnicu v budúcnosti) a jej zastávkou v rozšírenom strednom električkovom pruhu. Šírkové usporiadanie sa dopĺňa odbočovacími a pripojovacími pruhmi v plnej šírke jazdných pruhov. Komunikácia a koľajová dráha v strednom deliacom páse majú rozdielne nivelety. Koľajová trať je napojená na električkové depo v západnej časti územia južne od komunikácie zóny A. Električková trať bude komunikáciu križovať mimoúrovňovo. Predĺženie tejto komunikácie na juh od jestvujúcej železnice je navrhnuté ako mimoúrovňové podjazdom pod železničnou traťou.

Zberná komunikácia zóny A sa na navrhovanú komunikáciu zóny AB napája stykovou križovatkou, rovnako ako aj komunikácia zóny AB f. tr. C1, ktorá je napojením na komunikáciu zóny B. Komunikácia je navrhnutá ako štvorpruhová obojsmerná, smerovo nerozdelená komunikácia s odbočovacími a pripojovacími pruhmi.

Komunikácia popri garážovom dome 010 sprístupňujúca železničnú zastávku je navrhnutá ako dvojpruhová obojsmerná komunikácia.

Navrhovaná komunikácia f. tr. B2 tvorí hlavný dopravný koridor sprístupňujúci celé územie. Navrhovaná mimoúrovňová križovatka s Panónskou cestou bude mať obojsmerné, dvojpruhové, smerovo nerozdelené vetvy napojenia. Jedna z vetiev je asymetricky odsadená a sprístupňuje navrhovaný obchodný dom (objekt 001). Po odpojení sa z Panónskej cesty, sa malou okružnou križovatkou s priemerom 32m rozdelí doprava do jednotlivých smerov (obchodný dom - osobné vozidlá, obchodný dom - nákladné vozidlá na výjazde, tranzit). Medzi Panónskou cestou a touto vetvou sa umiestni malá čerpacia stanica pohonných hmôt určená výlučne pre osobné vozidlá, ktorá sa sprístupní z vetvy križovatky jednosmerným vjazdom a jednosmerným výjazdom s pravým odbočením a pravým pripojením. Vjazd k obchodnému domu pre nákladné vozidlá a zásobovanie je riešený odbočením z vetvy križovatky a jednosmerným, jednopruhovým vjazdom. Napojenie umožňuje vjazd z oboch smerov. Výjazd sa priamo napája na malú okružnú križovatku. Obchodný dom (obj. 001) je sprístupnený aj priamym napojením podzemnej garáže na komunikáciu hlavného dopr. koridoru v smere ku Panónskej ceste. Napojenie je dvojpruhové, obojsmerné so smerovo nerozdeleným vjazdom. Podzemná garáž pod obchodným domom bude napojená aj jednosmerným dvojpruhovým vjazdom a výjazdom z cesty f. tr. C1. Z týchto napojení je sprístupnená aj garáž pre objekty (obj. 003, 004, 005, 006). Garáž pre objekt 003 je prístupná pokračovaním pripojovacej vetvy okružnej križovatky nad hlavným komunikačným koridorom. Ostatné objekty (obj. 008, 009 a garážový dom 010) a parkovacie miesta na teréne sprístupňuje dvojpruhová obojsmerná komunikácia.

Navrhovaná železničná stanica na existujúcej trati bude komunikáciou pre peších prepojená s výstupiskom a nástupiskom pri električkovom depe.

Nároky na statickú dopravu

Metodika výpočtu parkovacích miest je identická ako bola použitá pre urbanistickú štúdiu na zónu A.

1 parkovacie st. na 2,5 obyv.

Počet obyvateľov bytov: 1519 osôb (priemerný byt 75m² - 2,5 osoby na byt)

Administratíva: 42.957m² (netto plocha – 60% z brutto plochy)

Obchody, predajne: 39.782m² (netto plocha – 60% z brutto plochy)

Kultúra (kiná a divadlo): 1.980 miest na sedenie, 32 zamestnancov (1 zamestnanec na 50m² plochy)

Potrebné stojiská

809 miest pre obyvateľov

1.605 miest pre administratívu

1.244 miest pre obchody

526 miest pre kultúru

spolu: **4.185 potrebných miest**

z toho parkovísk pre telesne postihnutých

167 miest

Jednotlivé objekty sú medzi sebou a s ich parkoviskami prepojené systémom chodníkov a spevnených plôch pre pohyb peších. Šírka chodníkov je 2,0m.

Návrh koncepcie riešenia zelene

Cieľom riešenia návrhu koncepcie zelene je využiť prírodný a polohový potenciál lokality. Hlavná myšlienka riešenia je založená na potvrdení a zachovaní prírodného prostredia územia, pričom návrh uvažuje s doplnením a vytvorením aktivít, ktoré budú podporovať a kultivovať prostredie. Parkové úpravy by mali mať charakter blízky prírode. Návrh druhovej skladby bude zostavený z pôvodných domácich druhov drevín prirodzene sa vyskytujúcich v danom vegetačnom pásme s doplnením druhov vhodných do daného priestoru. Voľba druhovej skladby a jej umiestnenie v riešenom priestore bude rešpektovať fyziologické vlastnosti drevín (rýchlosť rastu, veľkostné parametre v dospelom veku – výška, šírka koruny, nároky na pôdu, vodu a podnebie, odolnosť voči podmienkam prostredia, farebnú premenlivosť počas roka). Pri vytváraní návrhu zelene je dôležité zachovať taktiež pomer voľných a vysadených plôch, teda trávnik a výsadiieb. Trávnik pôsobí plošne, výsadby drevín priestorovo, pričom sa ich priestorový účinok postupom času od výsadby zväčšuje. Najvhodnejší vzájomný pomer plošných a priestorových prvkov je 2:1, prípadne 3:2. Z hľadiska celkového presvetlenia ako aj z hygienických dôvodov (prevetrávanie priestoru) má byť nevysadenej voľnej plochy viac ako výsadiieb. Ďalším dôležitým kritériom pri navrhovaní kompozície zelene je zohľadnenie požiadaviek a nárokov na osvetlenie v interiéri navrhovaných budov. V blízkosti navrhovaných stavieb odporúčame preto vysádzať len stromy stredne vysoké s riedkou korunou, a to vo forme solitérne rastúcich drevín, doplnených o nízke krovité skupiny. Navrhované parkové úpravy budú dotvárať priestor v bezprostrednom okolí stavebných objektov, kompozične a esteticky ho začleňovať do krajiny. Koncepcia riešenia zelene v prechodovej zóne AB musí naväzovať na riešenie zelene v lokalitách (A,B) a spoločne s kompozíciou zástavby tvoriť jeden celok.

Plošné výmery navrhovanej zelene	
Druh zelene	Plošná výmera m ²
Zeleň parková	14 042
Zeleň občianskej vybavenosti	26 047
Zeleň strešná	4 107
Zeleň izolačná	10 229

Návrh úprav ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy

Urbanistická štúdia je podkladom pri zmene a doplnkoch ÚPN hlavného mesta SR Bratislava a to pre časti:

- C.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia. určenie regulácie využitia jednotlivých plôch
 - bod 2.2.3 Regulácia využitia rozvojových území,
 - bod 2.2.5 Požiadavky na spracovanie ÚPN Z,
- C.7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného systému

Časť C2 - bod 2.2.3 Regulácia využitia rozvojových území

Urbanistická štúdia navrhuje zmenu tvaru a rozsahu funkčných plôch v území zóny AB. Pre funkčnú plochu 1130 - ochranná zeleň je ponechaná jej lokalizácia v dotyku Panónskej cesty a železničného koridoru na juhu. Tvar plochy viacpodlažnej bytovej zástavby - H 101 je minimalizovaný vzhľadom na lokalizáciu mestského centra, Plocha zelene 1110 je tvarovo prispôbena novému členeniu so zachovaním centrálnej polohy podľa platného ÚPN. Pôvodná plocha B 201 v záväznej časti ÚPN nie je obsiahnutá a namiesto nej sa navrhuje plocha I 201 - občianska vybavenosť nadmestského významu, ktorá je už navrhovaná v ZaD 02. Plocha 702 je aktualizovaná na novú polohu žel.zastávky.

Časť C2 - bod 2.2.5 Požiadavky na spracovanie ÚPN Z

ÚPN, časť C - Závazná časť, mesta Bratislavy v časti 2.2.5 Požiadavky na spracovanie ÚPN-Z na území jednotlivých mestských častí uvádza:

Pre spodrobnejšie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie:

14. MČ Petržalka pre zóny:

- Jantárová – 1
- Jantárová – 2
- Jantárová – 3
- Jantárová – 4
- Jantárová – 5
- Panónska – Budatínska,
- Kopčianska - Kapitulské pole,
- Petržalka - Juhozápadný rozvoj
- Janíkov dvor - Rekreačia Petržalka - východ (inundačné územie od Prístavného mosta po určené územie _ UŠ Jarovské rameno vrátane zariadenia Triediarne štrkov) " .

Zóna Janíkov dvor sa bude riešiť na úrovni urbanistických štúdií s delením územia na časti A, AB, B, C. UŠ budú dostatočným podkladom pre spodrobnejšie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD.

Návrh v rámci ZaD 02:

- časť C - Závazná časť, bod 2.2.5 Požiadavky na spracovanie ÚPN Z na území jednotlivých mestských častí, odstavec. Janíkov dvor vypustiť.

Časť C7 - Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného systému

Zmena priestorového vedenia dopravných komunikácií (znázornené vo výkresoch dopravného riešenia – č.7. a návrh zmien v ÚP vo výkrese č. 15)

- komunikácia, ktorá tvorí hlavný dopravný koridor v smere z Jantárovej cez Zónu AB a pokračovaním do rozvojového územia Petržalka-JUH. Navrhnutá je ako štvorpruhová obojsmerná, smerovo rozdelená komunikácia MZE32,0/50 (MZE45,8/50) s koľajovou dráhou v strede (železnica + električka).
- miestna komunikácia, ktorá tvorí prepojenie dopravného koridoru a východnej časti Zóny AB a následne Zóny B. Je navrhnutá funkčnej triedy C1 MO12/30.



ÚP hl.mesta SR Bratislavy 2007



Návrh nového funkčného členenia do UPN BA 2007



STANOVISKO

komisie územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 06.07.2010

Prítomní: Ing. Ľ. Augustín, Ing. Brath, Ing. Guttman, Ing. Nitranský, Ing. A. Augustín,

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

K bodu: Stanovisko k urbanistickej štúdii „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“

Stanovisko: Členovia komisie navrhujú predkladané dokumentácie veľkých urbanizačných celkov spracovávať podľa platnej metodiky vydanéj magistrátom v marci 2009. Vzhľadom na nedoriešenú problematiku dynamickej dopravy, NDS, komplexnosti urbanistického riešenia nemôže komisia tento materiál odporúčiť k schváleniu. Keď sa nepredloží komplexné riešenie celého „Južného mesta“ a následne neprebehne schválenie v MZ, nie je možné schvaľovať „per-partes“ zámery rôznych investorov.

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

Ing. Ľudovít Augustín, v. r.
predseda komisie

STANOVISKO

komisie územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 27.09.2010

Prítomní: Ing. Ľ. Augustín, Ing. Nitranský, p. Čapčėková,

Neprítomní: Ing. Brath, Ing. Guttman, Mgr. Paškala, PhDr. Šebej, Ing. Kovalčík, Ing. A. Augustín, Ing. Kušnír

K bodu: Urbanistická štúdia „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“

Stanovisko:

- V ďalšom stupni požadujeme aktualizovať dynamickú dopravu a tiež dopravný model neobsahuje aktuálne údaje. (prieskum z roku 2009 má vyššie údaje). Po zaťažení výhľadovou dopravou budú rozhodujúce križovatky v Petržalke vyžadovať úpravy a hlavne nevyhovujú kapacity mostov (viď profily mostov z dopravného prieskumu)
- V ďalšom stupni požadujeme aspoň plošne preukázať minimálne potrebnú vybavenosť v zmysle metodiky.

Hlasovanie: Prítomní: 3
za: 3
proti: 0
zdržal sa : 0

Ing. Ľudovít Augustín
predseda komisie
v. r.

STANOVISKO

komisie územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 18.10.2010

Prítomní: Ing. Ľ. Augustín, Ing. A. Augustín, Ing. Brath, p. Čapčeková, Ing. Guttman,
Ing. Kušnir, Ing. Nitranský

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

K bodu: Urbanistická štúdia „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“

Stanovisko: Komisia prerokovala akceptáciu vznesených pripomienok a po predložení konečnej verzie s ich zapracovaním na MČ, odporúča zmenu funkčného využitia schváliť.

Hlasovanie: Prítomní: 7
za: 6
proti: 0
zdržal sa : 1

Ing. Michal Ondrovič
Petond spol. s r.o.
Holubyho 28, P.O.BOX 50
902 01 Pezinok

Naša zn.:12/10/12446/TA22/Nc041

A-20

Bratislava 26.10.2010

VEC

Urbanistická štúdia „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“- stanovisko

Listom doručeným dňa 21.06.2010 ste nás požiadali o stanovisko k urbanistickej štúdii „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“. Obstarávateľom urbanistickej štúdie je spoločnosť POPPER QUINLAN PRIVATE s.r.o., Bratislava a spracovateľom je spoločnosť VPÚ DECO Bratislava, a.s., Za kasárňou 1, 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 subjektami.

Verejné prerokovanie urbanistickej štúdie pre dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy a dotknuté právnické osoby sa uskutočnilo dňa 01.07.2010.

Vypracovanie urbanistickej štúdie bolo spracované na podnet vlastníka pozemkov, ktorý má záujem na definovanom území projektovo pripraviť a realizovať obchodné centrum, obytné objekty, objekty občianskej vybavenosti so zastúpením funkcie bývania, plochy zelene a súvisiacu technickú a dopravnú vybavenosť územia v rámci ucelenej lokality o výmere cca 180 tis.m².

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je detailné spracovanie funkčného využitia záujmového územia, overenie koncepcie využitia územia a prehĺbenie a podrobnejšie urbanistickej koncepcie územia.

Prechodová zóna Južného mesta, zóna AB je rozdelená na menšie zóny AB1, AB2, AB3. Urbanistická koncepcia navrhuje zmiešané funkcie bývania, občianskej vybavenosti a zelene. Návrh obsahuje približne 625 bytových jednotiek, približne 45 000 m² kancelárskych plôch a 40 000 m² pre služby a obchod, umiestňuje 4 185 parkovacích miest v suteréne, na teréne a v garážových domoch. Navrhovaná koncepcia zahŕňa aj park umiestnený medzi AB1-AB2.

Celková bilancia územia:

plocha riešeného územia		189 144,0 m ²
územie občianskej vybavenosti	kód 201/I	154 552,0 m ²
územie zelene	kód 1110	14 042,0 m ²
územie zelene ochrannej a izolačnej	kód 1130	15 041,0 m ²
dopravná vybavenosť	kód 702	5 509,0 m ² .

Zóna AB je dopravne pripojená na Panónsku cestu mimoúrovňovou križovatkou navrhovanou komunikáciou funkčnej triedy B2 - je navrhnutá ako štvorpruhová obojsmerná, smerovo rozdelená komunikácia s koľajovou dráhou a jej zastávkou v rozšírenom strednom pruhu. Šírkové usporiadanie sa dopĺňa odbočovacími a pripojovacími pruhmi v plnej šírke jazdných pruhov. Komunikácia a koľajová dráha v strednom deliacom páse majú rozdielne nivelety. Koľajová trať je napojená na električkové depo v západnej časti územia južne od komunikácie zóny A. Električková trať bude komunikáciu križovať mimoúrovňovo. Predĺženie tejto komunikácie na juh od železnice je navrhnuté ako mimoúrovňové podjazdom pod železničnou traťou.

Po posúdení a prerokovaní urbanistickej štúdie „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“ 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 predmetné územie ako rozvojové územie funkčne určené pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu – kód B 201 a G 201, viacpodlažnú zástavba obytného územia – kód H 101, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy - kód 1110, ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň - kód 1130 a plochy dopravnej vybavenosti - kód 702. Časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme železničnej trate.

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

Vo vzťahu k vlastnému riešeniu máme nasledovné pripomienky a námietky:

1. Z urbanisticko-architektonického hľadiska nesúhlasíme k Panónskej ceste umiestniť zásobovanie navrhovaného multifunkčného mestského centra.
2. V štúdiu uvedených 4185 potrebných parkovacích státí žiadame rozdeliť na dlhodobé a krátkodobé parkovacie státa. Pre krátkodobé státa súhlasíme s obrátkovosťou 3 vozidlá/24 hod., pre dlhodobé státa s obrátkovosťou nesúhlasíme. Krátkodobé státa zostanú verejne prístupné.
3. Výpočet nárokov na riešenie statickej dopravy žiadame rozčleniť pre zónu AB1, AB2, AB3 samostatne.
4. Žiadame prehodnotiť počet parkovacích miest na teréne v zóne AB1 a zóne AB3 a podľa možnosti zvýšiť počet parkovacích miest pre telesne postihnuté osoby, vozidlá taxi a pohotovostné vozidlá na teréne.
5. Žiadame doriešiť komunikačné napojenie zóny AB3.
6. Upozorňujeme na nesúlad návrhu dopravného napojenia zóny AB1 cez malú okružnú križovatku, vloženú do vetvy mimoúrovňovej križovatky s čl. 6.6.5. STN 73 6102 Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách, podľa ktorého v úseku medzi výjazdovou a vjazdovou časťou vetvy mimoúrovňovej križovatky dvoch štvorpruhových komunikácií sa napojenie inej komunikácie alebo vytvorenie stykovej križovatky nepovoľuje. S riešením, ktoré je v rozpore s normou nemôžeme súhlasiť.
7. V rozpore s ustanovením čl. 6.6.6. vyššie citovanej STN je aj umiestnenie ČSPL, podľa ktorého sa v ploche mimoúrovňovej križovatky, ohraničenej vetvami križovatky umiestnenie obslužného dopravného zariadenia neodporúča.
8. Z dôvodu príslušnosti k špeciálnemu stavebnému úradu žiadame, aby bolo predrokané usporiadanie siete navrhnutých komunikácií I. až IV. triedy (budúce zaradenie do siete miestnych komunikácií) s príslušným cestným správnym orgánom.

Zároveň upozorňujeme, že v súčasnosti prebieha proces prípravy dokumentácie pre ÚR nosného systému MHD-2. etapa úsek Bosákova ulica – Janíkov dvor, preto odporúčame s prácami na UŠ počkať na výsledné riešenie DUR.

Záver:

Vzhľadom na uvedené skutočnosti mestská časť Bratislava-Petržalka **s ú h l a s í** s návrhom riešenia urbanistickej štúdie „Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“, ako podkladom pre zmeny a doplnky územného plánu mesta, za predpokladu zapracovania uvedených pripomienok a námietok do čistopisu UŠ.

S pozdravom

Milan F t á ě n i k
starosta