

## Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava–Petržalka

Materiál na rokovanie  
miestneho zastupiteľstva  
mestskej časti Bratislava–Petržalka  
dňa: 31. mája 2011

Materiál číslo: 67/2011

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

---

**Predkladateľ:**

Ing. Miroslav Štefánik  
prednosta

**Materiál obsahuje:**

1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa
3. výber z urbanistickej štúdie - čistopis
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 čistopisu urbanistickej štúdie zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“ pre vypracovanie a schválenie Návrhu zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ako je uvedené v predloženom materiáli.

## 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.

Prvotné vypracovanie urbanistickej štúdie bolo spracované na podnet dvoch majoritných horeuvedených vlastníkov pozemkov, ktorí na stabilizovanom území projektovo pripravili celé riešené územie 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>.

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.

Miestne zastupiteľstvo Bratislava Petržalka dňa 28.9.2010 prerokovalo urbanistickú štúdiu, kde bolo prijaté uznesenie č. 596/2010 miestneho zastupiteľstva, aby spracovateľ pripravil a prepracoval predmetné územie ako rozvojové pre kód G 201 - občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu.

Čistopis urbanistickej štúdie zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“, ktorý bol spracovaný v zmysle pripomienok a prijatého uznesenia miestneho zastupiteľstva bol posúdený a prerokovaný v Komisii územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva Bratislava-Petržalka dňa 18.10.2010, opätovne v novej komisii ÚPVaD dňa 28.02.2011. Dňa 24.05.2011 bol v miestnej rade pri Miestnom zastupiteľstve Bratislava-Petržalka prerokovaný čistopis urbanistickej štúdie „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“ a odporúča Miestnemu zastupiteľstvu schváliť čistopis, ako podklad pre Návrh zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

Dňa 08.03.2011 bol čistopis urbanistickej štúdie prerokovaný v miestnej rade, ktorá schválila čistopis v alternatíve č.2 s pripomienkou zvýšiť plochu vyhradenú pre šport na úkor zastavaného územia, nie zelene.

Po zapracovaní a splnení podmienok bol čistopis urbanistickej štúdie opätovne prerokovaný v komisii ÚPVaD dňa 16.05.2011.

Dňa 24.05.2011 bol čistopis urbanistickej štúdie prerokovaný v miestnej rade pri Miestnom zastupiteľstve Bratislav-Petržalka, ktorá uznesením č. 36 odporučila Miestnemu zastupiteľstvu Bratislava-Petržalka schváliť čistopis urbanistickej štúdie zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“ pre Návrh zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení ako je uvedené v predložennom materiáli.

# 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 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 podkrovi, 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 E 75 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 E 58,
- 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 E 65 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

	výmera v m <sup>2</sup>	%
Funkčná plocha		
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 obvode 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>96 215</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 distribuujuúcim dopravu, peší, cyklistický a relaxačný pohyb do rozvojových nezastavaných území Kapitulských polí a území situovaných v dotyku s Úderníckou ulicou. V rámci širšieho územia je riešené územie napojené 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 novonavrhnuteho kompaktného centra situovaného na južnej strane riešeného územia. V zmysle požiadaviek územného plánu budú novonavrňované funkcie – rozvojové 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 Úderníckej ulice ku ktorej sú vzťahované všetky hlavné dopravné a pešie ťahy do navrhovaného polyfunkčného komplexu. Druhý vstup do územia bude zabezpečovať novonavrňovaná komunikácia, ktorá prepojí Viedenskú cestu s Úderníckou 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. Novonavrňovaná komunikácia v telese Úderníckej 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 - Petržalka a Petržalskému korzu a druhý smer odbočuje do novonavrňovaného 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 novonavrňovanej 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 (fitcentrum, bowling, squash a pod.), v 24 podlažnej výškovej budove sú navrhnuté funkcie administratívy a bývania. Zásobovanie obchodov, služieb a administratívy bude zabezpečené prostredníctvom

komunikácie navrhnuť 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

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.

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 Údernícku, 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.
Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu								
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



území 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<sub>2</sub>): 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 G 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Doporučené prevažujúce funkcie:

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

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

- kód : G 201

- index zastavaných plôch: 0,30

- index podlažných plôch: 1,8
- priemerná podlažnosť: 5-6

#### **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,
- prepojovacu 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**

-  OBYČNÉ BYDLENÍ A NADSTĚŽKOVÉ VÝŠNĚ
-  OBJEKTY ADMINISTRATIVY A BYDLENÍ
-  NÁSTUP DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ
-  OBYČNÉ ÚZEMÍ - VEŠTĚLICKÁ ZASTAVKA
-  VEŠTĚLICKÁ ZASTAVKA

-  EDUČNÁ ZELEN'
-  OBYTNÁ A VOLNÁ ZELEN'
-  PARKOVÉ ÚPRAVNÁ ZELEN'
-  NÁROČNĚ ÚPRAVNÁ ZELEN' NA ŠPŘESNĚJŠÍ KONSTRUKCI

-  HRANICA ŠPŘESNĚ ÚZEMÍ
-  HRANICA RŮZNĚHO ÚZEMÍ
-  ŽEBNÁ KOMUNIKACE P, BI
-  OBYTNÁ KOMUNIKACE C I
-  OBYTNÁ KOMUNIKACE C3
-  PEŠÍ KOMUNIKACE
-  HLAVNÍ CYKLISTICKÉ TRASY
-  PARKOVNÉ MĚŘÍTKO
-  ŠPORTOVÉ PLOCHY
-  ZASTAVKA MHD
-  POSEVNĚ GRANICE
-  M3
-  ZÁKLADNĚ MATERSKÉ J ŠKOLY
-  ZÁKLADNĚ CO - OCHRANĚNÁ PLOCHA (M)

-  1. ŽELEZNICÁ STANICE + PŘÍSTAVKA
-  2. POLYFUNKČNÍ CENTRUM VEŠTĚNÍ GME
-  3. ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ VEŠTĚNÍ GME
-  4. VEŠTĚNÍ GME V PŘÍSTAVKOVÝM PŘÍSTAVKOVÝM














OSTROV NÁPŘEVNÁ    01.10.2013

PROJEKTANT	STUDIO 1010
OBJEKTOVÝ ÚKON	VEŠTĚNÍ GME
PROJEKTOVÝ ÚKON	VEŠTĚNÍ GME
PROJEKTOVÝ ÚKON	VEŠTĚNÍ GME
PROJEKTOVÝ ÚKON	VEŠTĚNÍ GME
PROJEKTOVÝ ÚKON	VEŠTĚNÍ GME
PROJEKTOVÝ ÚKON	VEŠTĚNÍ GME
PROJEKTOVÝ ÚKON	VEŠTĚNÍ GME

**ÚDERNICKÁ**  
 OSTROV NÁPŘEVNÁ



**LEGENDA:**

-  HRANICA ÚZEMNÍHO ÚZEMIA
-  HRANICA REKONŠTRUKČNÉHO ÚZEMIA
-  ZEMNÁ KOMUNIKÁČIA (T, B)
-  OBLIČNÁ KOMUNIKÁČIA (T)
-  OBLIČNÁ KOMUNIKÁČIA (B)
-  ZASIAVA NNO
-  POZITIVNÉ GARáže
-  D - OKRNICA
-  M - VARNOSŤA NEUTRÁLNEJ ZBERNEJ KANALIZÁCIE
-  M - VARNOSŤA VERNOSI OBLIČNEJ KANALIZÁCIE
-  279 - ZÁKLADNÉ V SKUPIN - ROK 2010
-  346 - ZÁKLADNÉ V SKUPIN - ROK 2020
-  66 - PŘEJAZD Z OBČIAT V MŇAŽI

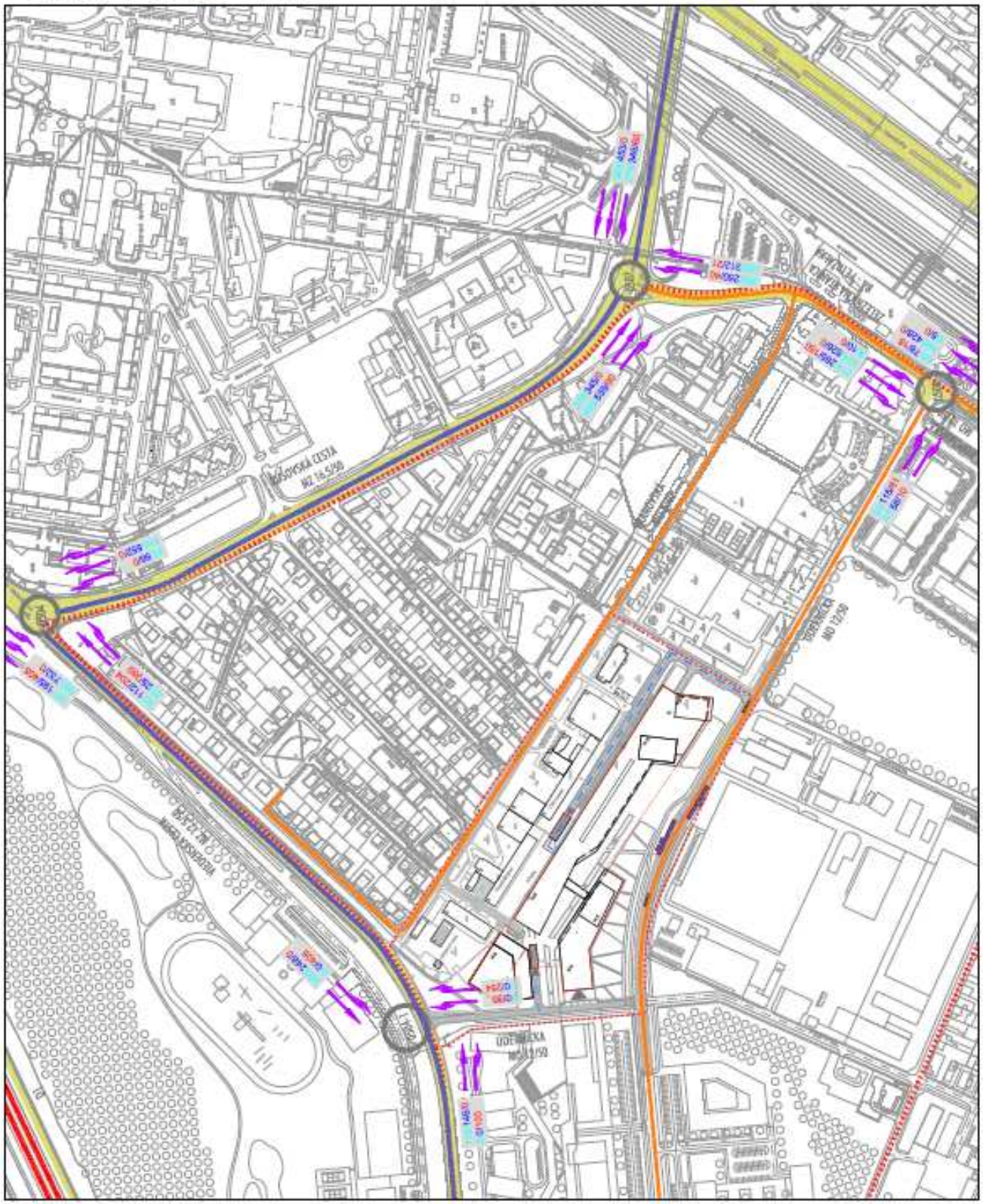


STAVBY NA PLOŠI      OKTOBER 2013

PROJEKTANT	STAVITEĽ
PROJEKTANT	STAVITEĽ
PROJEKTANT	STAVITEĽ
PROJEKTANT	STAVITEĽ
PROJEKTANT	STAVITEĽ
PROJEKTANT	STAVITEĽ
PROJEKTANT	STAVITEĽ
PROJEKTANT	STAVITEĽ

# ÚDERNICKÁ

INŽENIERINGOVÁ STUŽKA, STAV





**LEGENDA**

- HRANICA ŠPŠIEHO ÚZEMIA
- HRANICA BESENČO ÚZEMIA
- TOLČENIA S HODNOTOU SEKTORU
- MANUÁLNA STAVEBNÁ ČIARA
- VOĽNÁ STAVEBNÁ ČIARA
- ŽEPVUJÚCI VÝŠKOVÝ AKCENT
- NOVONAVRHOVNÝ VÝŠKOVÝ AKCI
- PRÍRODNÉ PODZEMNÝCH
- ORCHODNÉ PÁSAŽE
- ŠPORTOVÉ PLOCHY
- ŠPORTOVÉ TRATOVÝCH
- PERCH 100
- CYKLOTRASY
- DO KOMUNIKÁCI
- ULIČNÁ LÍNIJÁ ZELEŇ
- ZARIADENIE CO - OCHRANNÁ STJ
- ZARIADENIE MATERSKEJ ŠKOLY

USAZOVATELE MIENENÝ VÝVIJIA, OZEMIA S FUNKCIAMI  
 OCHRANNA VYKONÁVACIA, ČLOVIEK, A NADĚSTVÍ  
 PRE AUTOMORNE MESTO - OVI, M, M, SR BRATISLAVY

**NAZOV SEKTORU**

MIENKA	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
FUNKCIA	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT

USAZOVATELE MIENENÝ VÝVIJIA, OZEMIA S FUNKCIAMI  
 OCHRANNA VYKONÁVACIA, ČLOVIEK, A NADĚSTVÍ  
 PRE AUTOMORNE MESTO - OVI, M, M, SR BRATISLAVY  
 ZMENY A DOP. AKTY DZ:

**NAZOV SEKTORU**

MIENKA	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
FUNKCIA	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT



GRUPA KONTAKTNA    00388 310

MIENKA	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
FUNKCIA	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT

**ÚDERNICKA**  
 URBANISTICKÁ DOKUMENTÁCIA

## STANOVISKO

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

Prítomní: Ing. L. Augustín, Ing. Kušnír, Ing. Guttmann, Ing. A. Augustín, Ing. K. Nitrianský,  
Ing. A.Brath, p. A.Čapčėková,

Neprítomní: Ing. V. Kovalčík, PhDr. F. Šebei, Mgr. Paškala

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

Stanovisko: **Komisia odporúča takto predloženú dokumentáciu schváliť:**

Spracovateľ prezentoval osobne pred prítomnými členmi komisie každú zo vznesených pripomienok , ktoré boli prijaté v uznesení miestneho zastupiteľstva. Vzhľadom na to, že všetky pripomienky akceptoval a zapracoval do čistopisu, komisia takto predložený návrh riešenia odporúča schváliť.

Hlasovanie:	Prítomní:	7
	za:	7
	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 07.03.2011

Prítomní: Ing. Tomáš Fabor, Ing. Alica Hájková, Ing.arch. Mgr.art. Elena Pätoprstá, Ing.arch. Branislav Sepši, Ing. Bronislav Weigl

Neprítomní: Ing. Tomáš Ágošton, Ing. Filip Štefanička

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

Stanovisko: **Komisia odporúča takto predloženú dokumentáciu schváliť:**

Spracovateľ prezentoval spracovaný čístopis urbanistickej štúdie a osobne pred prítomnými členmi komisie vysvetlil každú zo vznesených pripomienok. Komisia takto predložený návrh riešenia odporúča schváliť. V zmenách a doplnkoch územného plánu navrhnúť zokruhovanie, resp. umiestniť dočasné obratisko MHD.

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

Ing. Tomáš Fabor  
predseda komisie  
v.r.

## STANOVISKO

komisie územného plánu, výstavby a dopravy Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 16.05.2011

Prítomní: Ing. Tomáš Fabor, Ing. Alica Hájková, Ing.arch. Mgr.art. Elena Pätoprstá, Ing.arch. Branislav Sepši, Ing. Filip Štefanička, p.Šebeková

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

Stanovisko: **Vzhľadom k tomu, že urbanistická štúdia bola predložená vo variante č.1, komisia odporúča takto predloženú dokumentáciu schváliť:**

Hlasovanie: Prítomní:	6
za:	5
proti:	0
zdržal sa :	1

Ing. Tomáš Fabor  
predseda komisie  
v.r.



B.P.D., s.r.o.  
Západný rad 1  
811 04 BRATISLAVA 1

Naša zn.: 12/10/14962/TA22-ZK01

A-20

Bratislava 31.05.2011

VEC

Urbanistická štúdia zóny „Údernícka v MC Bratislava-Petržalka“, čistopis - 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., Gogol'ova 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 G – 201 v zmysle pripomienok, ktoré boli zapracované do čistopisu 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 G – 201 občianska vybavenosť celomestského a nad mestského významu.

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. + 20 existujúcich b.j. |
| • administratíva               | 38231 m <sub>e</sub> úž. plôch   |
| • obchodné zariadenia a služby | 15780 m <sub>e</sub> 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 Údernickou a Viedenskou.

Po posúdení a prerokovaní urbanistickej štúdie zóny „Údernícka v MČ Bratislava-Petržalka“ - čístopis 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.

**3. Záver:**

Mestská časť Bratislava-Petržalka

**s ú h l a s í**

s návrhom riešenia urbanistickej štúdie zóny Údernícka - čístopis, 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 s pripomienkou, že v projektových dokumentáciách stavieb v tejto zóne je potrebné riešiť dočasné obratisko autobusov MHD.

S pozdravom

Vladimír Bajan  
starosta