

Materiál do operatívnej porady starostu

Investičný zámer:

Žiadateľ: Avestus Petržalka s.r.o., Michalská 16, Bratislava

Investor: Avestus Petržalka s.r.o., Michalská 16, Bratislava

Zámer : Bratislava-Petržalka, Južné mesto, zóna A, zóna AB

Stupeň : zastavovacia štúdia

Popis: Žiadateľ požiadal dňa 20.03.2013 o stanovisko k investičnému zámeru vo forme zastavovacej štúdie územia „**Bratislava-Petržalka, Južné mesto, zóna A, zóna AB**“, spracovanej v marci 2013 spoločnosťou Draškovič s.r.o., P.J. Šafárika 378/15, Šaľa. Štúdia je vyhotovená na podnet vlastníka pozemkov s cieľom zabezpečiť predprojektovú prípravu na realizáciu objektov občianskej vybavenosti a súvisiacich plôch zelene, technickej a dopravnej vybavenosti územia v rámci ucelenej lokality „Petržalka, Južné mesto, zóna A“ o výmere 184 035 m² a „zóny AB“ o výmere 139 816 m². Uvedené výmery sú výmery pozemkov vo vlastníctve investora a pozemky požadované na záber pre uvažovanú výstavbu.

Zastavovacia štúdia rieši zapracovanie povolených stavieb do územia a definuje možnú zástavbu v danom území v zmysle konkrétnych požiadaviek klientov.

Zastavovacia štúdia súčasne definuje požiadavky na zmeny a doplnky platného územného plánu mesta v riešenom území Petržalka, Južné mesto, zóna A, zóna AB.

Výpis zo zastavovacej štúdie:

Navrhovaná zástavba – Zóna A

Územie delíme na 6 základných celkov :

Zóna A1

Nachádza sa v severozápadnej časti, je tvorená Obchodným domom (Hobby market). Na uvedenú zónu je spracovaný projekt pre územné rozhodnutie. Riešené územie je vymedzené zo severnej strany Panónskou cestou, zo západnej a južnej strany existujúcou železničnou traťou do Maďarska a z východnej strany koridorom nosného dopravného systému. Z dopravného hľadiska tvoria nadradenú kostru cestnej siete územia Panónska cesta, Dolnozemska ulica a cesta I/2 smer Rusovce. Objekt Obchodného centra navrhujeme dopravne napojiť priamo na kruhový objazd v obslužnej komunikácii, ktorá je priamo napojená na Panónsku cestu.

Klient Obchodného domu - Zóna A1 patrí k najvýznamnejším obchodným koncernom so špecializovaným tovarom pre dielňu, dom a záhradu. Obchodná sieť firmy pozostáva z viac ako 200 špecializovaných centier v 15-tich európskych krajinách (Česká republika, Nemecko, Rakúsko, Dánsko, Estónsko, Fínsko, Chorvátsko, Island, Nórsko, Slovinsko, Španielsko, Švédsko, Švajčiarsko a Turecko).

Navrhovaná stavba Obchodného domu – Zóna A1 je prvou investíciou spoločnosti na území Slovenskej republiky.

Zóna A2 – Obchodná pasáž – Zóna A2.

Je tvorená obchodnými jednotkami prístupnými priamo z exteriéru. Na uvedenú zónu je spracovaný projekt pre územné rozhodnutie. Objekt Obchodnej pasáže navrhujeme dopravne napojiť dvoma dopravnými napojeniami. Jedno napojenie je zaústené priamo na kruhový objazd v obslužnej komunikácii, ktorá je priamo napojená na Panónsku cestu. Druhé dopravné napojenie Obchodnej pasáže – Zóna A2 bude priamo na obslužnú komunikáciu vedenú v Zóne A. Obchodná pasáž- Zóna A2 bude tvorená prenajímateľnými obchodnými jednotkami. Každý obchodný priestor bude mať svoj

vlastný samostatný vstup priamo z exteriéru. Zásobovanie je navrhované zo zadnej časti objektu. Každá obchodná jednotka obsahuje samostatné hygienické zázemie pre zamestnancov firmy. Presná špecifikácia obchodných jednotiek bude definovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Zóna A3 – Obchodný dom – Zóna A3.

Stavba je dopravne prístupná priamo z centrálného kruhového objazdu umiestneného v Zóne A. Stavba bude dopravne naväzovať na výstavbu v Zóne A5. Objekt Obchodného domu navrhujeme dopravne napojiť dvoma dopravnými napojeniami. Jedno napojenie je zaústené priamo na kruhový objazdu v obslužnej komunikácii, ktorá je priamo napojená na Panónsku cestu. Druhé dopravné napojenie Obchodného domu – Zóna A3 bude zo zadnej časti od Obchodného domu Zóna A5. Obchodný dom bude tvorený prenajímateľnými obchodnými jednotkami. Každý obchodný priestor bude mať svoj vlastný samostatný vstup priamo z exteriéru. Zásobovanie je navrhované zo zadnej časti objektu. Každá obchodná jednotka obsahuje samostatné hygienické zázemie pre zamestnancov firmy. Presná špecifikácia obchodných jednotiek bude definovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Zóna A4 – Administratívne centrum A4.

Na uvedenú Zónu je vydané právoplatné územné rozhodnutie. V uvedenej zóne sú navrhované tri samostatné administratívne objekty. Každý má samostatný vstup so samostatnou recepciou. V prízemí sú navrhované parkovacie miesta a prenajímateľné obchodné jednotky. Pod administratívnymi objektami je navrhovaná podzemná garáž. Parkovacie miesta sú umiestňované aj na teréne za objektom. Administratívne budovy budú vytvárať prirodzenú hlukovú bariéru od navrhovaného DEPA.

Zóna A5 – Obchodná pasáž – Zóna A5.

Je tvorená obchodnými jednotkami prístupnými priamo z exteriéru. Objekt Obchodnej pasáže Zóna A5 navrhujeme dopravne napojiť dvoma dopravnými napojeniami na obslužnú komunikáciu v Zóne A. Obchodná pasáž bude tvorená prenajímateľnými obchodnými jednotkami. Každý obchodný priestor bude mať svoj vlastný samostatný vstup priamo z exteriéru. Zásobovanie je navrhované zo zadnej časti objektu. Každá obchodná jednotka obsahuje samostatné hygienické zázemie pre zamestnancov firmy. Presná špecifikácia obchodných jednotiek bude definovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

V navrhovanom funkčnom využití plôch sa vychádza z požiadavky majiteľa pozemkov vybudovať v danej lokalite obchodné centrum.

V Zóne vzniká požiadavka na zámenu funkčnej plochy „Obytné územie – H 101“ za „Územie občianskej vybavenosti – I 201“ a je z dôvodu:

a./ susedný pozemok je využívaný ako centrálna DEPO električkovej trate. Hlukové parametre z uvedenej stavby by mohli negatívne ovplyvniť kvalitu bývania v danej lokalite

b./ v bezprostrednej blízkosti územia vzniká obytná zóna firmy Cresco.

Park – medzi Zónami A4 a A5 je v zmysle platného územného plánu navrhovaný park s izolačnou zeleňou s celkovou výmerou 12 595 m². Navrhovaná zástavba plne rešpektuje túto izolačnú zeleň. Konkrétne riešenie parkovej úpravy bude súčasťou samostatného projektu.

Navrhovaná zástavba - Zóna AB

Na Zónu AB bola spracovaná Urbanistická štúdia firmou VPU Deco. Tá je schválená všetkými dotknutými orgánmi vrátane Magistrátu hlavného mesta. Investor požaduje jej zapracovanie do Zmien a doplnkov Územného plánu.

Nakoľko v čase spracovania Urbanistickej štúdie bolo rozdielne technické riešenie železničnej rýchlodráhy. Zastavovacia štúdia plne rešpektuje navrhované technické riešenie rýchlodráhy.

Záujmové územie je zo severnej strany na dotyku s miestnou komunikáciou Panónska cesta, zo západnej strany železničnou traťou, z južnej strany výhľadovým územím dopravy a z východnej strany pokračujúcim územím občianskej vybavenosti. Používané označenie lokality je Janíkov dvor.

Návrh obsahuje približne 608 bytových jednotiek, 75 000 m² kancelárskych plôch a 50 000 m² pre služby a obchod. Kultúra je približne na 4 500 m², bývanie je v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch. Podzemné a nadzemné parkovacie plochy pre zabezpečenie potrieb statickej dopravy. Hlavným urbanistickým determinantom je trasa nosného systému hromadnej dopravy (ďalej NS MHD), ktorý rozdeľuje územie v centrálnej severojužnej osi.

Územie prechodovej Zóny AB je členené na tri sektory:

Sektor AB1

severovýchodná časť v dotyku s Panónskou a Zónou B, z juhu ohraničená centrálnym parkom a z východu trasou NS MHD zmiešané územie občianskej vybavenosti obsahuje multifunkčné mestské centrum s rezidenčnými podlažiami zo strany Zóny B

Sektor AB2

juhovýchodná časť medzi severnou hranicou parku a traťou ŽSR z juhu zmiešané územie občianskej vybavenosti obsahuje objekty s rezidenčnými podlažiami s predajnými plochami v parteri, administratívne objekty, parkovací dom a objekt železničnej stanice

Sektor AB3

severozápadná časť v dotyku so Zónou A z východnej strany a trasou NS MHD zo západu zmiešané územie občianskej vybavenosti obsahuje objekt kultúry, parkovací dom a rezidenčný výškový objekt

V ťažiskovej polohe zóny je lokalizovaný polyfunkčný objekt 001 – Mestské centrum. Charakterizovaný je ako multifunkčné centrum obchodu, administratívy a voľnočasových aktivít pre územie Južného mesta s doplnkovou funkciou bývania. Hlavný komunikačný systém je tvorený vnútornými pasážami, z ktorých sú prístupné obchodné jednotky rôznej veľkosti. Vstupy do pasáží sú determinované hlavnými komunikačnými smermi urbanistickej štruktúry. Mestské centrum je lokalizované v ťažiskovej polohe v návaznosti na križovatku Panónskej a Jantárovej. Centrálnym komunikačným priestorom prechodovej zóny je námestie, ktoré mimoúrovňovo spája aktivity a smery medzi zónami A a B. Námestie je lokalizované nad prestupným terminálom NS MHD a MHD a z východnej strany sprístupňuje 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 zamedzenia šírenia hluku od železničnej trate. Toto územie je dotvorené objektmi 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. Súčasťou polyfunkčných objektov sa navrhuje v ich parteri lokalizovanie zariadení občianskej vybavenosti, ktoré primárne slúžia k obsluhu územia:

- Predškolské zariadenie (materská škola)
- Lekáreň
- Zdravotné strediská a ambulancie
- Advokátske poradne
- Drobné remeselné služby
- Stravovacie zariadenia a kaviarne
- čistiarne – služby
- bankové pobočky.

V zóne AB sú okrem bytových objektov navrhované aj objekty občianskej vybavenosti:

- kancelárie
- verejné stravovanie
- bankové pobočky
- hotelové služby
- parkovacie domy
- kultúrne sály, kluby a centrá voľného času
- sociálne prevádzky a domovy dôchodcov
- drobné obchodné prevádzky
- drobné remeselné služby a opravovne
- iné služby.

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 (viď dolu). Celkovo možno konštatovať, že v rámci hlavného mesta sú časti, ako Petržalka, Karlova Ves a Dúbravka, ktoré sú zväčšia 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. Celková výmera bývania nesmie presiahnuť 30% celkovej podlažnej plochy. V rámci funkcie občianskej vybavenosti – funkčná plocha 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.

Tvarovanie lineárneho mestského parku (funkčná plocha 1110) je navrhované s ohľadom na lokalizáciu mestského centra zo severu a mestských blokov z juhu.

Požiadavky na zmenu územného plánu

Navrhovaná zástavba je riešená z pohľadu konkrétnych požiadaviek investora na objemové a funkčné riešenie jednotlivých území.

Zastavovacia štúdia má nasledovné požiadavky na Zmenu územného plánu :

a./ Zmena trasovania verejnoprospešnej stavby D53 v severozápadnej časti pozemku, v mieste napojenia na Panónsku cestu.

Navrhujeme posun napojenia na Panónsku ulicu o cca. 200m z dôvodu vytvorenia plnohodnotnej križovatky s možnosťou napojenia na verejnoprospešnú stavbu D2 – napojenie Panónskej cesty na diaľnicu D2. Všetky verejnoprospešné stavby nachádzajúce sa v území

sú dopravne napojené. Súčasťou Urbanistickej štúdie bude Dopravno-inžinierske posúdenie v zóne A a v zóne AB.

b./ Zmena funkčného využitia pozemkov v lokalite Janíkov Dvor – Južné Mesto.

Investor, firma Avestus Petržalka s.r.o. navrhuje zmenu funkčného využitia v zóne A5 z bytovej výstavby, regulatív H101 na občianku vybavenosť, regulatív I201.

V Zóne A vzniká požiadavka na zámenu funkčnej plochy „Obytné územie – H 101“ za „Územie občianskej vybavenosti – I 201“.

Súčasne je navrhovaná zmena funkčného regulatívu v zóne A1, A2 z regulatívu I201, G201 a G502 na regulatív I201. Uvedená zmena je navrhovaná z dôvodu zníženia podlažnosti zástavby v uvedenej časti zástavby.

c./ Zmena sklonu verejnoprospešnej stavby kanalizácie K14 – Kanalizačný systém zberača D.

Zmena je navrhovaná z dôvodu postupnej realizácie územia zo severozápadnej časti. Uvedená zmena trasovania kanalizácie odbremení územie od prečerpávacej stanice a investor bude môcť postupne realizovať kanalizáciu s výstavbou územia.

d./ Zapracovanie urbanistickej štúdie v Zóne AB do platného územného plánu.

Na Zónu AB je vypracovaná Urbanistická štúdia Južné Mesto Bratislava – Petržalka, Prechodová Zóna AB. Urbanistická štúdia bola vypracovaná firmou VPÚ Deco v apríli 2011. Súčasťou Urbanistickej štúdie sú stanoviská všetkých dotknutých orgánov. Požiadavkou je zapracovanie urbanistickej štúdie do zmien a doplnkov územného plánu mesta Bratislava.

Verejnoprospešné stavby v riešenom území

V území a jeho bezprostrednej blízkosti nachádzajú verejnoprospešné stavby :

a./ D2-MÚK na diaľnici D2 v Petržalke, s prepojovacím úsekom na Panónsku cestu, vrátane MÚK na Panónskej ceste

Navrhujeme plne zachovanie D2 v danom území. Urbanistická štúdia rieši presné tvarové a dopravné napojenie jednotlivých dopravných smerov na Panónskej ulici smerom na diaľnicu D2.

b./ D53-Obslužná komunikácia v lokalite Janíkov Dvor - Južné Mesto

Navrhujeme posun napojenia na Panónsku ulicu o cca. 200m z dôvodu vytvorenia plnohodnotnej križovatky s možnosťou napojenia na verejnoprospešnú stavbu D2.

c./ K14-Navrhovaný kanalizačný systém zberača D

Kanalizačný zberač navrhujeme v danom území napojiť samostatnou vetvou smerom na Vyšehradska ulicu. Takýmto riešením nie je nutné realizovať prečerpávaciu stanicu v území a následné pretláčanie splaškových vôd cez koridor Metra.

Výmera riešeného územia:

Záujmové územie Zóna A

Vlastník: Avestus Petržalka s.r.o. :

Výmera spolu (m2) 131 550,00 m2

Vlastník: South City retail Park A1 s.r.o. :

Výmera spolu (m2) 47 810,00 m2

Vlastník: Hlavného Mesta SR Bratislava :

Výmera spolu (m2) 4 675,00 m2

VÝMERA SPOLU (m2) 184 035,00 m2

Záujmové územie Zóna AB

Vlastník: Avestus Petržalka s.r.o. :

VÝMERA SPOLU (m2) 139 816,00m2



LEGENDA :

----- HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA
----- HRANICE FUNKČNÝCH CELKOV

POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN V RIEŠENOM ÚZEMÍ

01 ZMENA TRASY VPS - OS - OBSLUŽNÁ KOMUNIKÁCIA V LOKALITE JANKOV DVOR - JUŽNÉ MESTO
01a PŮVODNÁ TRASA PODLA UP
01b NAVRHOVANÁ TRASA

02 ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV V LOKALITE JANKOV DVOR - JUŽNÉ MESTO

03 ZMENA SMERU SALONU VPS - K14 - NAVRHOVANÝ KANALIZAČNÝ SYSTÉM ZBERAČA D

04 ZAPRACOVANIE SCHVÁLENEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE ZAPRACOVANIE PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE PRE UPR METRO

S

GENERALNÝ PROJEKTANT :
Draškovič s.r.o.,
P.I. Šafárika 378/15, 927 01 Šaľa

VYPRACOVAL :
Ing. Jozef Draškovič, aut. Ing.
Bc. Viktor Žiak

OBSTARÁVATEL :
Avestus Petražalka s.r.o.,
Michalská 16, 811 01 Bratislava

NÁZOV PROJEKTU :
BRATISLAVA - PETRŽALKA, JUŽNÉ MESTO
ZÓNA A, ZÓNA AB

NÁZOV DOKUMENTÁCIE :
ZASTAVOVACIA ŠTÚDIA

NÁZOV VÝKRESU :
POŽIADAVKY NA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU
V RIEŠENOM ÚZEMÍ

FORMÁT : A3
DÁTUM : 11.3.2013
MIERKA : 1 : 5 000

ČÍSLO VÝKRESU : 04
REVÍZIA : 00





LEGENDA :		
	HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	
	HRANICE FUNKČNÝCH CELKOV	
GENERÁLNY PROJEKTANT :		
Draškovič s.r.o., P.J. Šafárika 378/15, 927 01 Šaľa		
VYPRACOVAL :		
Ing. Jozef Draškovič, aut. Ing. Bc. Viktor Žiak		
OBSTARÁVATEĽ :		
Avestus Petržalka s.r.o., Michalek 16, 811 01 Bratislava		
NÁZOV PROJEKTU :		
BRATISLAVA - PETRŽALKA, JUŽNÉ MESTO ZÓNA A, ZÓNA AB		
NÁZOV DOKUMENTÁCIE :		
ZASTAVOVACIA ŠTÚDIA		
NÁZOV VÝKRESU :		
REGULÁCIA ÚZEMIA SO ZAPRACOVANÝMI POŽIADAVKAMI		
FORMÁT :	DÁTUM :	MIERKA :
A3	11.3.2013	1 : 5 000
ČÍSLO VÝKRESU :		REVÍZIA :
06		00

LEGENDA :

S

GENERÁLNY PROJEKTANT :		
Draškovič s.r.o., P.J. Šafárikova 378/15, 927 01 Šaľa		
VYPRACOVAL :		
Ing. Jozef Draškovič, aut. ing. Bc. Viktor Ziač		
OBSTARÁVATEL :		
Avestus Petržalka s.r.o., Michalská 16, 811 01 Bratislava		
NÁZOV PROJEKTU :		
BRATISLAVA - PETRŽALKÁ, JUŽNÉ MESTO ZÓNA A, ZÓNA AB		
NÁZOV DOKUMENTÁCIE :		
ZASTAVOVACIA ŠTÚDIA		
NÁZOV VÝKRESU :		
VIZUALIZÁCIA		
FORMÁT :	DÁTUM :	MIERKA :
A3	11.3.2013	1 : 5 000
ČÍSLO VÝKRESU :		REVÍZIA :
07		00

