

Materiál do operatívnej porady starostu

Žiadateľ : K.T.Plus, s.r.o., Kopčianska 15, Bratislava
Investor : SPV74, a.s., Štefanovičová 12, 811 04 Bratislava 1
Zámer : „Polyfunkčné centrum - Einsteinova“ Zadunajská cesta, 851 01 Bratislava 5
Stupeň : Investičný zámer – dokumentácia pre účely vydania územného rozhodnutia
Popis riešenia:

Investor predložil investičný zámer na výstavbu Polyfunkčného centra – Einsteinova na disponibilnom pozemku s parc. č. 5073/1 5073/32 v k.ú. Petržalka, kde umiestňuje dva samostatne stojace objekty. V tvare L pozdĺž Einsteinovej ulice je umiestnená stavba (občianskej vybavenosti) „Polyfunkčný objekt“ a v zrkadlovom obraze polyfunkčného objektu pri Zadunajskej ceste samostatne stojaca stavba „Bytový dom“- vežový. Polyfunkčný objekt je navrhovaný ako samostatne stojaca stavba so 7 nadzemnými podlažiami a samostatne stojaca stavba „Bytového dom“ je navrhnutá do výšky 18 nadzemných podlaží. Samostatne stojaci „Polyfunkčný objekt“ ako občianska vybavenosť a samostatne stojaci „Bytový dom“ sú bilancované indexmi zastavanosti a podlažných plôch, tak ako by to bola integrovaná budova občianskej vybavenosti. Regulatívy územného plánu to tak uvádzajú v svojich normatívoch regulovania územia a urbánneho priestoru.

Bilancie stavby:

Riešené územie	8449 + 1027 + 1074 = 10550,00 m ²
Zastavaná plocha	3460,00 m ²
Celková úžitková plocha nadzemné podlažia	28150,00 m ²
Podzemné podlažie	7150,00 m ²
Úžitková plocha kancelárska	13234,00 m ²
Počet bytov	98
Počet apartmánov	16

Podľa platného územného plánu je predmetné územie funkčne určené pre občiansku vybavenosť kód J- 201 občianska vybavenosť celomestského a nad mestského významu.

Koeficienty regulatívov:	UPN	stavba
IZP max.	0,36	0,33
IPP max.	2,7	2,67
KZ min.	0,20	0,20
Podiel bývania	30%	30%

Stanovisko ÚRaD:

Názov Polyfunkčné centrum Einsteinova nevystihuje realitu predloženého návrhu riešenia daného urbánneho priestoru, lebo predkladá riešenie dvoch samostatných stojacich stavieb. Jedna stavba občianskej vybavenosti je „Polyfunkčný objekt“ je v súlade s územným plánom. Druhá stavba „Obytný dom“ vežový, je v rozpore s územným plánom, lebo sa v tomto prípade jedná o zahusťovanie bytovou zástavbou. V rámci polyfunkcie by všetky funkcie mali byť integrované v jednom stavebnom súbore a vytvárať mestskú ulicovú zástavbu.

V rámci koncepcie a realizácie jestvujúcej stavby „Petržalské korzo“ nie je v navrhovanej stavbe „Polyfunkčný objekt“ začlenená a to mimoúrovňové prepojenie z terasy objektu OD „BILLA“ uvažované, navrhované mimoúrovňové prepojenie urbánnych priestorov predloženého investičného zámeru, aspoň po hranicu riešeného územia. Jedná sa o zapojenie jestvujúceho pešieho a cyklistického chodníka od jestvujúceho z časti vybudovaného mimoúrovňového prepojenia ponad komunikáciu Zadunajská cesta.

Z hľadiska dopravy máme nasledovné pripomienky:

S výpočtom statickej dopravy nesúhlasíme. Na apartmány žiadame uvažovať rovnaký počet parkovacích miest ako na byty.

Parkovacie miesta pri Zadunajskej ceste, kolmé na chodník žiadame skrátiť min o 30 cm a o túto šírku rozšíriť chodník (uvažovať s previsom vozidla).

Žiadame doplniť trasu zásobovania pre gastrojednotku.

Odpadové hospodárstvo žiadame riadne zakresliť ako plochu (nie ako text), na ktorú bude možné umiestniť dostatočný počet nádob na komunálny a separovaný odpad.

Pešie trasy žiadame viesť s väčším dôrazom na znižovanie krížení s automobilovou dopravou, s rušením priechodu pre chodcov v smere od potravín BILLA rozhodne nesúhlasíme. Tento priechod by mal nadväzovať na spojnicu chodníka pozdĺž Zadunajskej (čiže chodník neodkláňať cez parkovisko) a predĺženia chodníka navrhovaného pozdĺž PLF budovy.

Vstupy k/z lávke/y, ktorá slúži aj cyklistom žiadame riešiť s ohľadom na pohyb cyklistu na bicykli, tak aby cyklista nebol nútený trasu absolvovať tlačéním bicykla. Z hľadiska budúcej kapacity odporúčame dobudovať nový výťah z 1.NP na lávku len pre peších. Výťah žiadame riešiť ako „prejazdný“ rozhodne nesúhlasíme s výťahom z ktorého bude cyklista nútený cúvať.

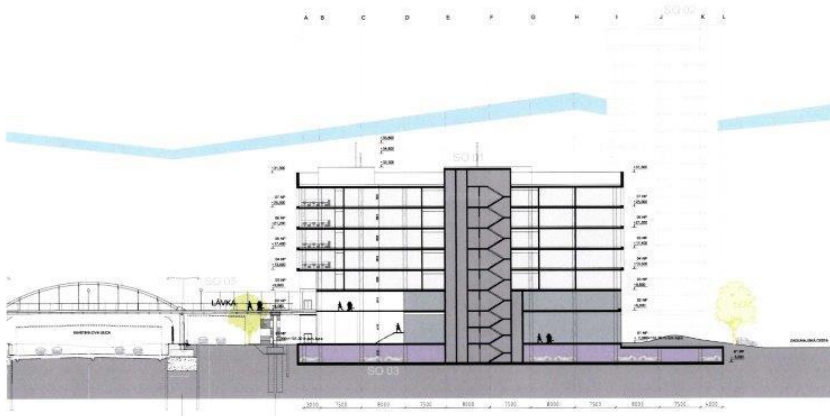
S rušením cyklistickej trasy a trasy pre peších počas výstavby rozhodne nesúhlasíme a žiadame ich primerane zachovať v zmysle predkladaných návrhov.

Na základe výstupov pripravovanej Štúdie rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava-Petržalka žiadame zapracovať vedenie cyklistickej trasy po Einsteinovej ul.. Aj na základe tejto skutočnosti odporúčame plochu zastávky MHD (nástupišťa) ponechať, resp. zväčšiť oproti návrhu, aj s ohľadom na nároky existujúceho výstaviska.

Z hľadiska bilancie minimálneho koeficientu zelene je do bilancie započítaná bilancia zelene vytvorená na chodníku Einsteinovej ulice, pri zástavke MHD. Zároveň je navrhnutá nová zeleň na chodníku ako bariéra priamej línie vedenia pešieho pohybu po chodníku popri Einsteinovej ulici, preto vychádza koeficient minimálnej plochy zelene – 0,20, v zmysle platného územného plánu.

LEGENDA :

- ADMINISTRATÍVA
- VYBAVENOSŤ
- VERTIKÁLNE KOMUNIKÁCIE
- PODZEMNÉ GARAŽE



±0,00=137,30 m.n.m. b.p.v.

Projekt:
POLYFUNKČNÉ CENTRUM_EINSTEINOVA
Rtň ulic Einsteinova, Bohrnova, Petřalka
Stavovna Slovenska

Učtovník:
SPV74, s.s.
Štatennovna 12, 811 04 Bratislava

Projektant:
Ing. arch. Martin Maršala
Obchodná 101, 028 61 Lpovec, Slovensko

Ing. arch. Martin Maršala
Obchodná 101, 028 61 Lpovec

Projektant:
Ing. arch. Martin Maršala, Ing. arch. Ľubomír Kozel

Projekt:
01 Architektúra a Stavebná časť

Štádium:
03 Projekt pre územné rozhodnutie

Dátum:
február 2014

Číslo per.
SO 01, SO 02, SO 03, SO 05

Formát:
2xA4

Číslo vlny:
19102_Einsteinova_ALTP1_ARCHITEKTURA_LAYOUT

Revisión:
A

Číslo:
REZ B-B'

Stránka vlny:
26



±0,00=137,30 m.n.m. b.p.v.

Projekt:
POLYFUNKČNÉ CENTRUM_EINSTEINOVA
Rtň ulic Einsteinova, Bohrnova, Petřalka
Stavovna Slovenska

Učtovník:
SPV74, s.s.
Štatennovna 12, 811 04 Bratislava

Projektant:
Ing. arch. Martin Maršala
Obchodná 101, 028 61 Lpovec, Slovensko

Ing. arch. Martin Maršala
Obchodná 101, 028 61 Lpovec

Projektant:
Ing. arch. Martin Maršala, Ing. arch. Ľubomír Kozel

Projekt:
01 Architektúra a Stavebná časť

Štádium:
03 Projekt pre územné rozhodnutie

Dátum:
február 2014

Číslo per.
SO 01-100

Formát:
2xA4

Číslo vlny:
19102_Einsteinova_ALTP1_Vizualizacie

Revisión:
A

Číslo:
VIZUALIZÁCIA

Stránka vlny:
32