

Materiál do operatívnej porady starostu

Žiadateľ: Ing.arch. Martin Mitske, Langsfeldova 26, Bratislava
Investor: ChP Invest, Strážna 9/I, Bratislava
Zámer : Žiadosť o predbežné vyjadrenie k investičnému zámeru stavby „Bytový dom, Starý háj“, Bratislava-Petržalka, lokalita Černyševského ulica, Bratislava 5
Stupeň : dokumentácia – architektonická štúdia
Popis riešenia:

Listom doručeným dňa 04.03.2014 nás spracovateľ štúdie Ing.arch. Martin Mitske, Langsfeldova 26, Bratislava v zastúpení investora ChP Invest, Strážna 9/I, Bratislava požiadal o predbežné vyjadrenie k architektonickej štúdii stavby „Bytový dom, Starý háj“, Bratislava-Petržalka, lokalita Černyševského ulica, Bratislava 5 (spracovateľ uvádza Bosákova ulica).

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parcelným číslami 5208/5, 5210/5 a 5210/12 rozvojové územie funkčne určené pre občiansku vybavenosť kódu G 201 – občianska vybavenosť celomestského a nad mestského významu, kde je schválený „Územný plán zóny celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom“.

Bilancie navrhovanej stavby:

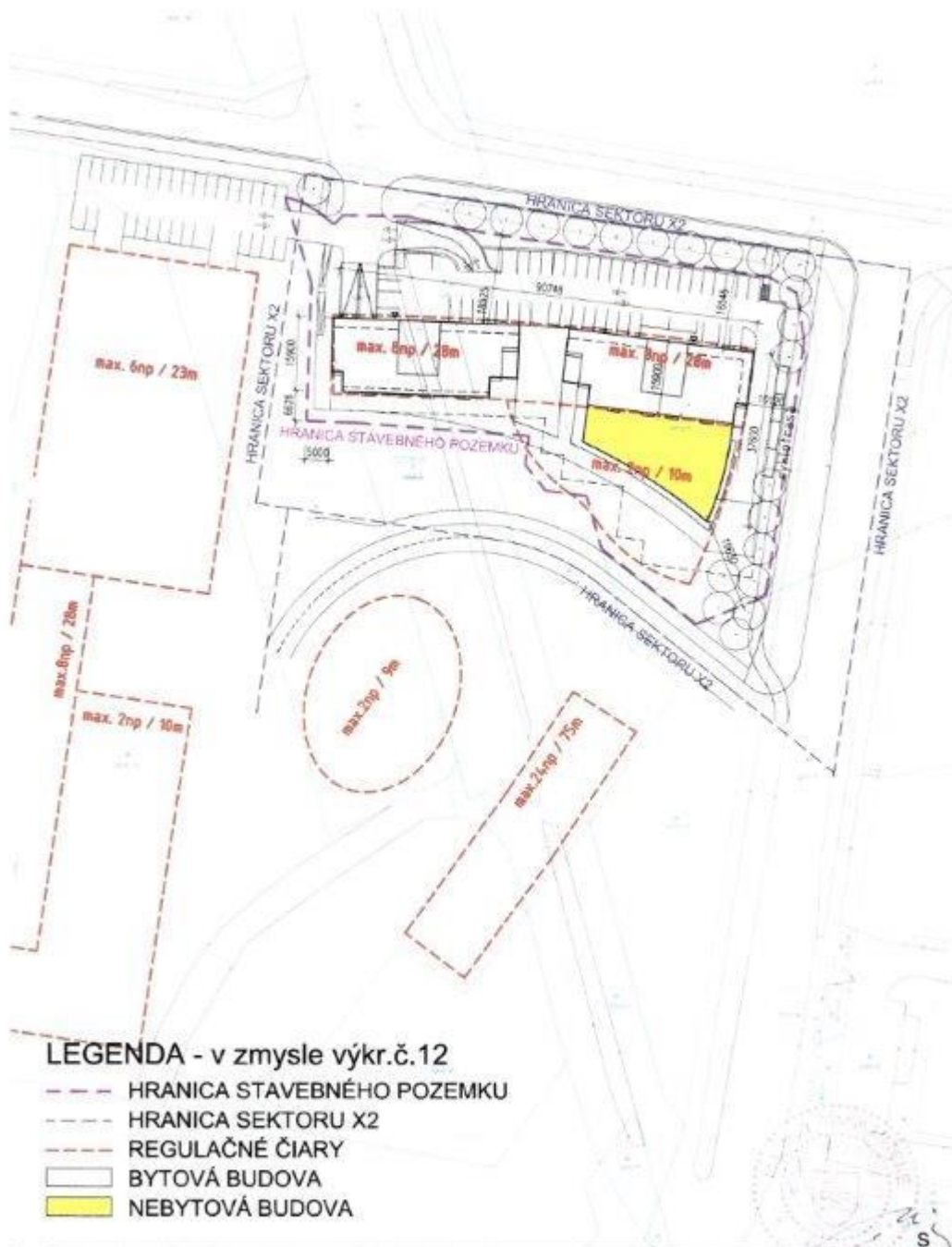
- 1.PP - sú umiestnené garáže
- 1.NP - sú umiestnené prevádzky maloobchodu a služieb
- 2.-8.NP - sú umiestnené byty (112 b.j.)
- 9.NP - sú technické priestory strojovní a výtťahov

Stanovisko ÚRaD:

Investičný zámer je v súlade s funkčným využitím územia, ale v ďalšom stupni dokumentácie je potrebné rešpektovať - **Regulatívny spôsobu zástavby budovami:**

- bytovú budovu priestorovo neoddeliť od budovy nebytovej a umiestniť ich ako stavebný celok a rešpektovať limity využitia územia – **ochranné pásmo nosného systému MHD.**

Z hľadiska dopravy žiadame v ďalšom stupni dokumentácie rešpektovať ochranné pásmo NS MHD. Z dokumentácie nie je zrejmé, či je predmetom aj cyklistická trasa, ktorá je súčasťou sektoru X2.



LEGENDA - v zmysle výkr.č.12

- HRANICA STAVEBNÉHO POZEMKU
- - - HRANICA SEKTORU X2
- - - REGULAČNÉ ČIARY
- BYTOVÁ BUDOVA
- NEBYTOVÁ BUDOVA

Bytový dom "Starý háj" v sektore X2 zóny CMC Petržalka

Situácia - sektor X2, M 1:1000 Ing. arch. Martin Mitske, SKA 1881, 02/2014



Pohľad južný



Pohľad severný (Černyševského ul.)

Bytový dom "Starý háj" v sektore X2 zóny CMC Petržalka
Pohlady, M 1:500

Ing. arch. Martin Mitske, SKA 1881
02/2014



Bytový dom "Starý háj" v sektore X2 zóny CMC Petržalka
Pričný rez, M 1:500

Ing. arch. Martin Mitske, SKA 1881
02/2014

2.

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%

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, avšak celkový počet navrhovaných parkovacích miest 417 vyhovuje nárokom.

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 výt'ah z 1.NP na lávku len pre peších. Výt'ah žiadame riešiť ako „prejazdny“ rozhodne nesúhlasíme s výt'ahom z ktorého bude cyklista nútený cúvať.

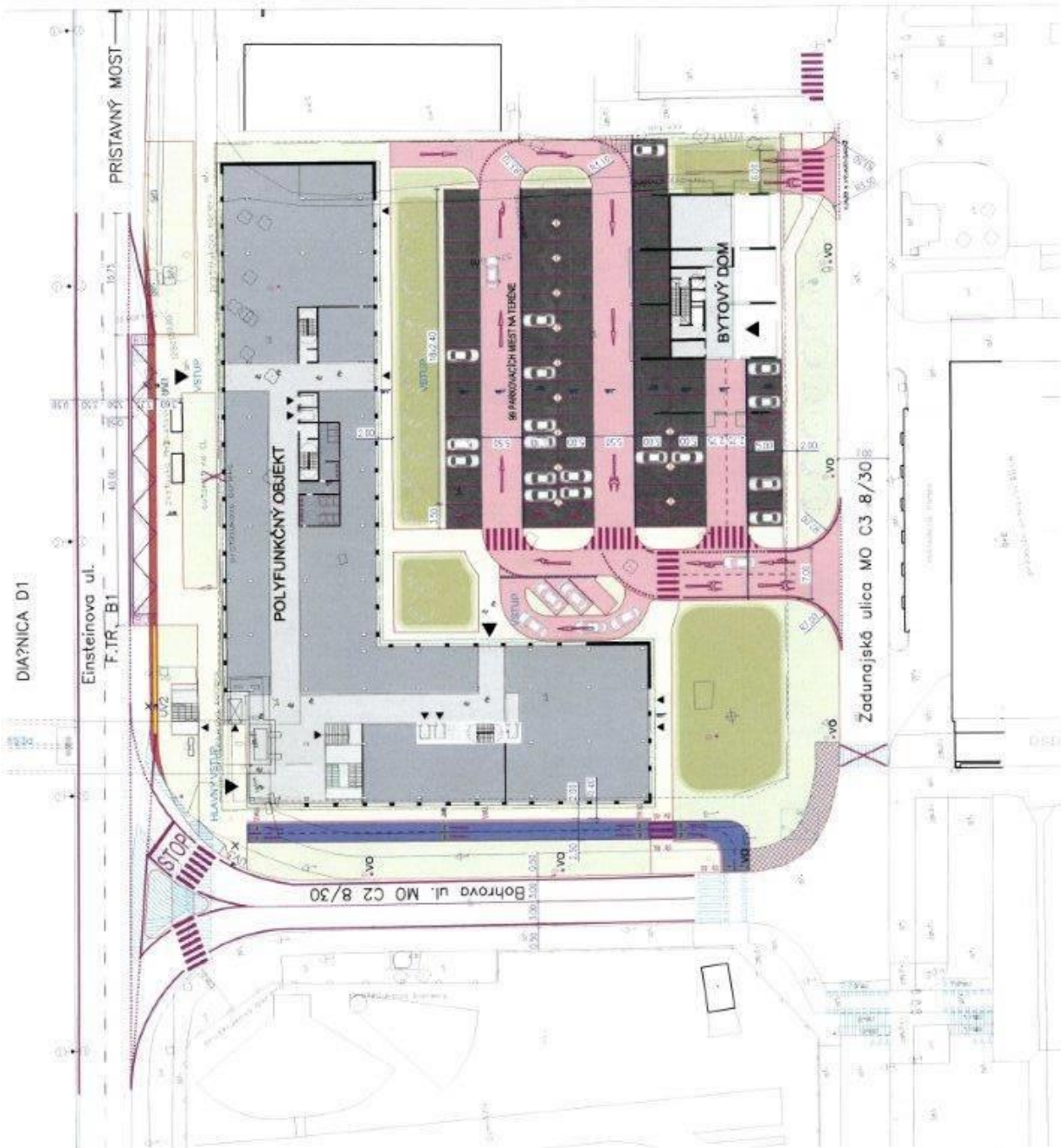
S rušením cyklistickej trasy a trasy pre peších počas výstavby rozhodne nesúhlasíme a žiadame ich primerane zachovať v zmysle predkladaných návrhov.

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 NAVRHOVANÉHO STAVU:

SO 70	APRÉRIE ZASTAVENIA PRÁZDNEJ VEŠTERKY
SO 71	AUTOMATIZOVANÉ NÁBYTNÉ ZASTAVENIA
SO 71	AUTOMATIZOVANÉ PRÁZDNE ZASTAVENIA
SO 72	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ PÍSTAVNEJ VEŠTERKE
SO 73	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 74	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 75	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 76	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 77	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 78	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 79	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 80	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 81	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 82	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 83	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 84	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 85	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 86	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 87	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 88	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 89	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 90	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 91	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 92	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 93	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 94	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 95	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 96	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 97	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 98	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 99	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE
SO 100	OPRAVA UKRÝVIA NA ENOSTRAJNEJ VEŠTERKE



40.00=137,30 m.n.m. b.p.v.

PROJEKT
POLYFUNKČNÉ CENTRUM_EINSTEINOVA
Rajč. ul. Einsteinova, Bohrova, Pucháča
Bratislava Slovensko

Investor
SPV74, a.s.
Soterová 12, 811 04 Bratislava

Projektant
Ing. arch. Martin Maršálek
Chabovská 501, 028 51 Lipovec, Slovensko

Projektantka
CESTPROJEKT, spol. s r.o.
Čapčianskeho 28, 801 01 Bratislava

Práca čísl.
Zápis projektant Ing. Juraj Brien
Výkonosní Ing. Miroslav Štefáček, Ing. Ondrej Benčík

01 Architektúra a Stavbná časť

03 Projekt pre územné rozhodnutie

Objekt
február 2014

Stavba číslo
SO 70, 71, 72, 73, 75, 76

Číslo výkresu
Einsteinova_NavrhAVL1_L10R_01 2014

Stavba
Situácia navrhovaného stavu

Škála
1:500

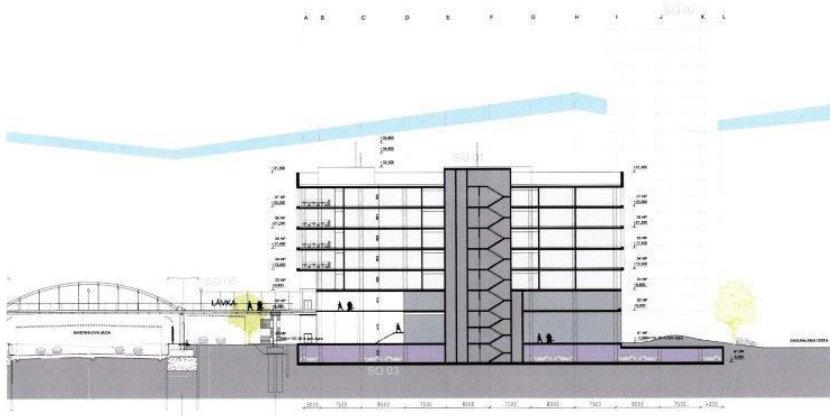
Formát
3x44

Accespoint
A

Práca číslo
00

LEGENDA :

- ADMINISTRATÍVA
- VYBAVENOSŤ
- VERTIKÁLNE KOMUNIKÁCIE
- PODZEMNÉ GARAŽE



±0,00=137,30 m.n.m. b.p.v.		
Projekt		
POLYFUNKČNÉ CENTRUM_EINSTEINOVA		
Rtln ulic Einsteinova, Bohrnova, Petzalka		
Stavovňa Slovensko		
Učtovník		
SPV74, s.s.		
Štatenská 12, 811 04 Bratislava		
Projektant		
Ing. arch. Martin Maršala		
Obchodná 101, 028 61 Lipovec, Slovensko		
Ing. arch. Martin Maršala		
Obchodná 101, 028 61 Lipovec		
Projektant		
Ing. arch. Martin Maršala, Ing. arch. Ľubomír Kozubík		
Práca		
01 Architektúra a Stavebná časť		
Súprava		
03 Projekt pre územné rozhodnutie		
Dátum	Číslo per.	Strana
február 2014		1:500
Práca číslo		Formát
SO 01, SO 02, SO 03, SO 05		2xA4
Číslo výkresu		Pracovná verzia
19102_EINSTEINOVA_ALTP1_ARCHITEKTURA_LAYOUT		A
Číslo		Práca číslo
REZ B-B'		26



±0,00=137,30 m.n.m. b.p.v.		
Projekt		
POLYFUNKČNÉ CENTRUM_EINSTEINOVA		
Rtln ulic Einsteinova, Bohrnova, Petzalka		
Stavovňa Slovensko		
Učtovník		
SPV74, s.s.		
Štatenská 12, 811 04 Bratislava		
Projektant		
Ing. arch. Martin Maršala		
Obchodná 101, 028 61 Lipovec, Slovensko		
Ing. arch. Martin Maršala		
Obchodná 101, 028 61 Lipovec		
Projektant		
Ing. arch. Martin Maršala, Ing. arch. Ľubomír Kozubík		
Práca		
01 Architektúra a Stavebná časť		
Súprava		
03 Projekt pre územné rozhodnutie		
Dátum	Číslo per.	Strana
február 2014		
Práca číslo		Formát
SO 01-100		2xA4
Číslo výkresu		Pracovná verzia
19102_EINSTEINOVA_ALTP1_VIZUALIZACE		A
Číslo		Práca číslo
VIZUALIZÁCIA		32