

Materiál do operatívnej porady starostu

Urbanistická štúdia:

Žiadateľ: Popper Capital, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava a INLOGIS V, s.r.o., Karadžičova 12, Bratislava

Obstarávateľ: Popper Capital, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava a INLOGIS V, s.r.o., Karadžičova 12, Bratislava

Názov : urbanistická štúdia zóny časti celomestského centra v MČ Bratislava-Petržalka

Popis: Žiadateľ požiadal o stanovisko k urbanistickej štúdii (UŠ) zóny časti celomestského centra v MČ Bratislava-Petržalka. UŠ je riešená v 2 variantoch a je územno-plánovacím podkladom pre zmeny a doplnky ÚPN hl.m.SR Bratislavy a ÚPN Z CMC v MČ Bratislava - Petržalka.

Riešené územie o rozlohe cca 100 ha sa nachádza v MČ Bratislava-Petržalka, v priamom kontakte s tokom Dunaja, medzi Starým a Prístavným mostom, v zastavanom území mesta a je v súčasnosti takmer neobývané (až na 2 objekty rodinných domov). Je tu lokalizovaných niekoľko výrobných a skladových prevádzok, časť areálov je opustených. Časť územia zaberá živelné organizovaná záhradkárska osada, ktorá je funkčne nezlučiteľná s budúcim priestorom pravobrežného centra mesta.

Hlavným cieľom riešenia UŠ je aktualizácia návrhu riešenia pravobrežnej časti celomestského centra ako novozaloženej štruktúry so zohľadnením vzťahu k ideovo, kompozične a prevádzkovo nadradeným prvkom, menovite k vodnému toku Dunaja, k ľavobrežnému celomestskému centru (zóna Pribinova), k dominante hradného vrchu s bratislavským hradom, ako aj vzťahu k dopravným koridorom troch mostov, diaľnice a k jestvujúcej sídliskovej zástavbe Petržalky.

Návrh urbanistickej koncepcie zóny vychádza z koncepcie ÚPN Z CMC, pričom UŠ ju ďalej rozvíja, aktualizuje a optimalizuje zosúladienie komplexného rozvoja územia s koncepcnými dlhodobými zámermi mesta a mestskej časti s konkrétnymi investičnými aktivitami. Tým sa dosiahne harmonizácia individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov ku konkrétnym pozemkom.

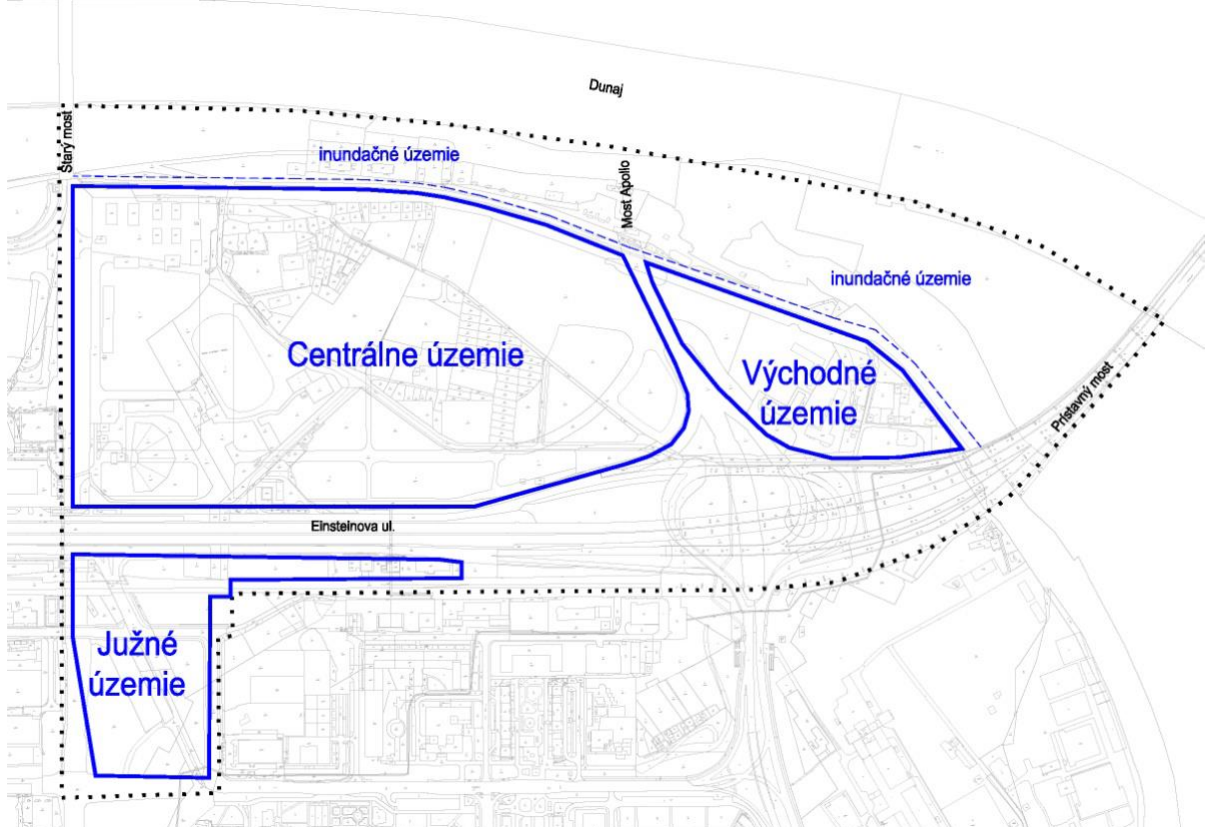
Prioritou návrhu urbanistickej štúdie je riešenie kvalitného centrálneho mestského prostredia, s cieľným zastúpením mestských funkcií – administratíva, bývanie, kultúra, verejná správa a iná občianska vybavenosť. Tieto funkcie sú doplnené sídelnou, hlavne parkovou zeleňou, reflektujúcou prírodné zázemie zelene dunajských luhov. Zástavba bude doplnená oddychovými a športovými plochami pre všetky vekové kategórie.

V zmysle dlhodobých zámerov je pre riešené územie stanovený rozvoj novej časti mestského centra, ktoré bude vďaka pestrému zloženiu funkčných plôch využívané počas celého dňa. Polyfunkčná štruktúra s vhodným podielom bývania by mala zabezpečiť prirodzené zapojenie územia do života Bratislavy. Zóna CMC je cez rieku Dunaj v kontakte s historickým centrom Bratislavy, s dominantou bratislavského hradu, ako aj formujúcim sa novým ľavobrežným centrom okolo nového Národného divadla a zóny Pribinova. Pre optimálne fungovanie tohto centra je však nevyhnutné pešie a dopravné (MHD) prepojenie zóny s MČ Petržalka.

Popis riešenia organizácie územia

Riešené územie je z hľadiska polohy, prevádzky a funkčného využitia rozdelené na 3 časti, vid' schéma nižšie:

Schéma



Variant 1



Komplexný urbanistický návrh – variant 1

Centrálné územie - verejný park prepájajúci priestor dunajského nábrežia a Einsteinovej ulice je obklopený mestskou blokovou zástavbou, ktorej intenzita je gradovaná od nábrežia smerom k Einsteinovej ul., nasledovne:

- pozdĺž Einsteinovej ul. je navrhnutá intenzívna zástavba celomestskej vybavenosti administratívneho charakteru ako bariéra od Einsteinovej s metropolitnou dominantou
- v strednej časti zóny je navrhnuté zmiešané územie bývania a celomestskej vybavenosti s väčším zastúpením bývania, pričom intenzita zástavby je nižšia ako pri Einsteinovej ul.
- v nábrežnom pásme zóny prevažuje bývanie doplnené občianskou vybavenosťou formou otvorenej blokovej zástavby smerom ku Dunaju. Intenzita zástavby je tu najnižšia z celého územia zóny,
- nábrežie Dunaja je riešené ako kľudová zóna s nábrežným parkom (inundačné územie)

Východné územie

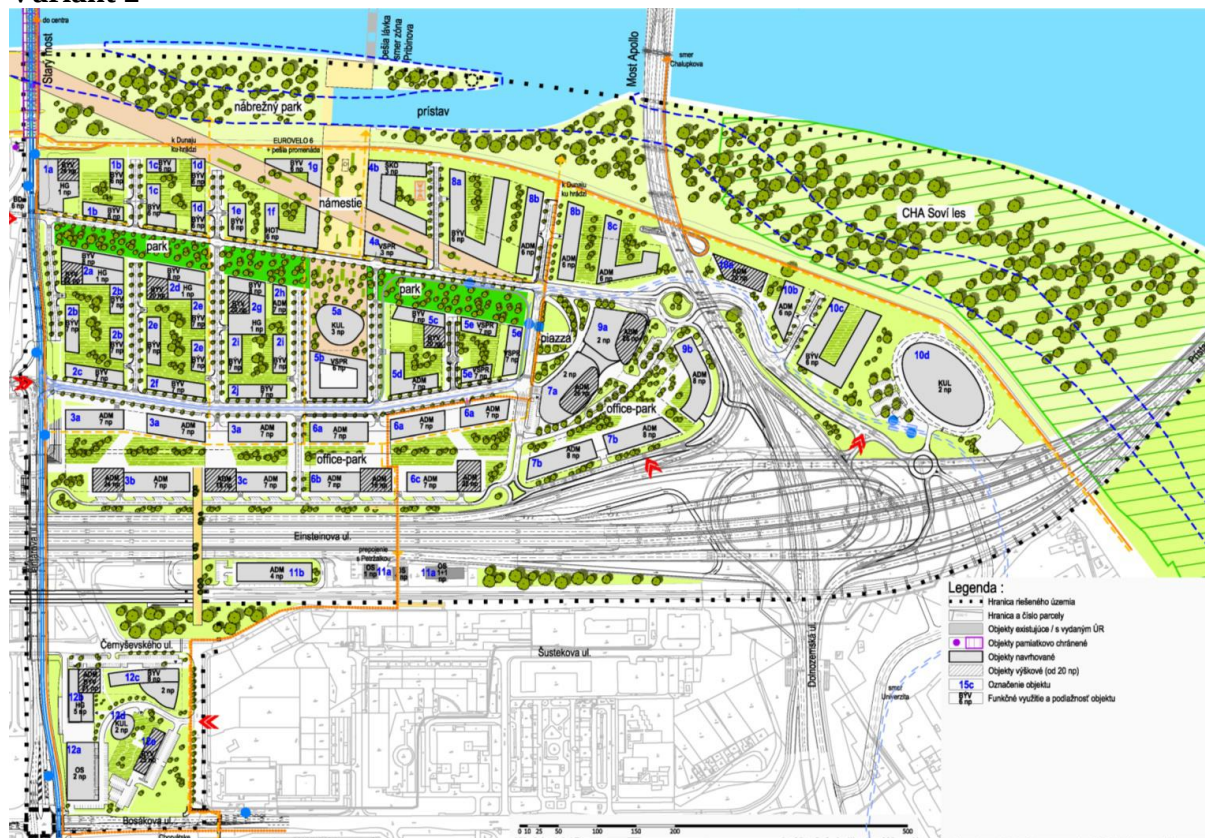
- polyfunkčná zástavba mestského charakteru

Južné územie

- územie popri Einsteinovej ul.(južne) funkčne nadväzuje na charakter existujúcej zástavby pozdĺž Einsteinovej - objekty celomestskej vybavenosti
- územie za železničnou traťou (už v sídliskovej zástavbe Petržalky) - zmiešané územie bývania a celomestskej vybavenosti s väčším zastúpením bývania.

Na centrálny park nadväzuje celomestská vybavenosť – objekty kultúrno-spoločenských zariadení a verejnej správy. Celá zóna je riešená formou poloopených mestských blokov, doplnených kvalitnou vnútroblokovou zeleňou. Verejné priestory – ulice a námestia sú navrhnuté tak, aby na nich bol dostatočný priestor na zelené aleje. Parkovanie je v tomto variante riešené hlavne pod úrovňou terénu. Na nábreží je navrhnutý park s doplňujúcou športovo rekreačnou vybavenosťou – nové Lido – letné kúpalisko pripomínajúce bývalé bratislavské Lido, prístavisko lodí.

Variant 2



Komplexný urbanistický návrh – variant 2

Centrálne územie - centrálny park je orientovaný pozdĺžnou osou na Most SNP a prepájajúci priestor dunajského nábrežia a dominanty celomestského centra s námestím. Park je obklopený mestskou blokovou zástavbou, ktorej intenzita je podobne ako vo variante 1 gradovaná od nábrežia smerom k Einsteinovej ul., nasledovne:

- pozdĺž Einsteinovej ul. je navrhnutá intenzívna zástavba celomestskej vybavenosti administratívneho charakteru
- v strednej časti zóny je navrhnuté zmiešané územie bývania a celomestskej vybavenosti s väčším zastúpením bývania, pričom intenzita zástavby je nižšia ako pri Einsteinovej ul.
- v nábrežnom pásme zóny prevažuje bývanie doplnené občianskou vybavenosťou. Intenzita zástavby je tu najnižšia z celej zóny
- nábrežie je riešené ako kľudová zóna s nábrežným parkom.

Východné územie

- polyfunkčná zástavba mestského charakteru

Južné územie

- územie popri Einsteinovej ul.(južne) funkčne nadväzuje na charakter existujúcej zástavby pozdĺž Einsteinovej - objekty celomestskej vybavenosti
- územie za železničnou traťou (už v sídliskovej zástavbe Petržalky) - zmiešané územie bývania a celomestskej vybavenosti s väčším zastúpením bývania.

Na centrálny park nadväzuje celomestská vybavenosť – objekty kultúrno-spoločenských zariadení a verejnej správy. Atraktívne je riešenie vzájomnej previazanosti verejných priestorov, ktoré tvoria hlavnú kosť mestskej urbanistickej štruktúry spolu s parkom a nábrežím. Verejné priestory – ulice a námestia sú navrhnuté tak, aby na nich bol dostatočný priestor na zelené aleje. Parkovanie je v tomto variante riešené hlavne pod terénom a čiastočne ako parkovanie popri komunikáciách.

Celá zóna je riešená formou polootvorených mestských blokov, doplnených kvalitnou vnútroblokovou zeleňou.

Na nábreží je navrhnutý park s doplnujúcou športovo-rekreačnou vybavenosťou a veľkým prístavom pre rekreačné plavidlá, na prístav bude nadväzovať potrebná občianska vybavenosť.

Riešenie nadväzuje na existujúce prírodné prostredie v okolí zóny a urbanisticky ho pozdvihuje a dopĺňa.

Nosnou kosťou navrhovanej urbanistickej štruktúry v oboch variantoch sú **verejné priestory** v zóne a ich vzájomná previazanosť:

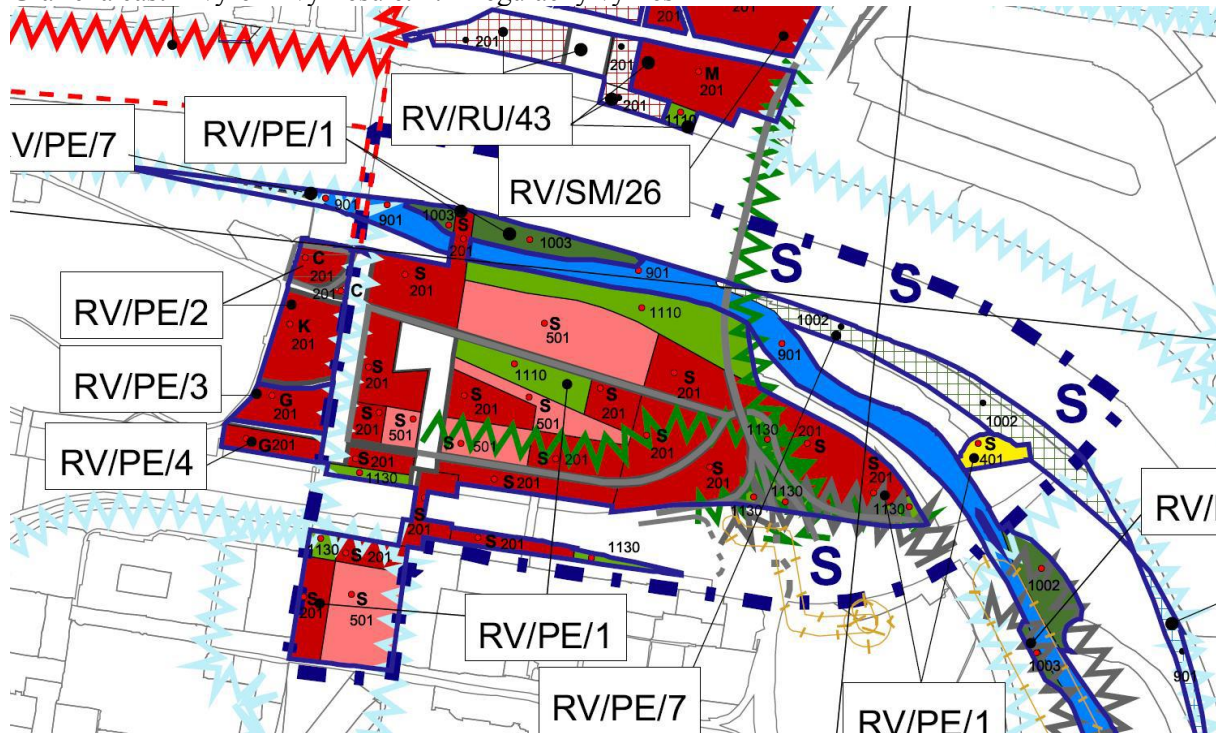
- **námestie** - predpolie metropolitnej dominanty,
- **bulvár "Zářišova"** - začlenením električky do územia potenciál atraktívneho mestského bulváru s možnosťou predĺženia až do východného územia,
- **verejný park** (var. 1) - v osi nového Národného divadla na ľavom brehu Dunaja,
- **hlavné námestie** (var. 2) - v osi nového Národného divadla na ľavom brehu Dunaja, priestorovo prepojené v centrálnom parkom,
- **centrálny park** (var. 2) - v smerovaní kompozičnej osi na Most SNP,
- **office-park** - plochy parkovej zelene v zástavbe pozdĺž Einsteinovej ul.,
- **"pešia zóna"** (var. 1) - pešie pozdĺžne prepojenie so zeleňou,
- **piazza** - drobné námestíčka v blokovej štruktúre,
- **nábrežný park** - nábrežie Dunaja medzi Starým mostom a Mostom Apollo s doplnkovými funkciami pre šport a relax,
- **nábrežná promenáda** - priestorové rozšírenie "hrádze" o peší chodník (oddelený od cyklotrasy).

Priemet návrhu do Zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy

Priemet návrhu do Zmien a doplnkov je spracovaný znázornením navrhovaných zmien do výrezov z výkresov, ktorých sa príslušná zmena týka.

A. Platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy

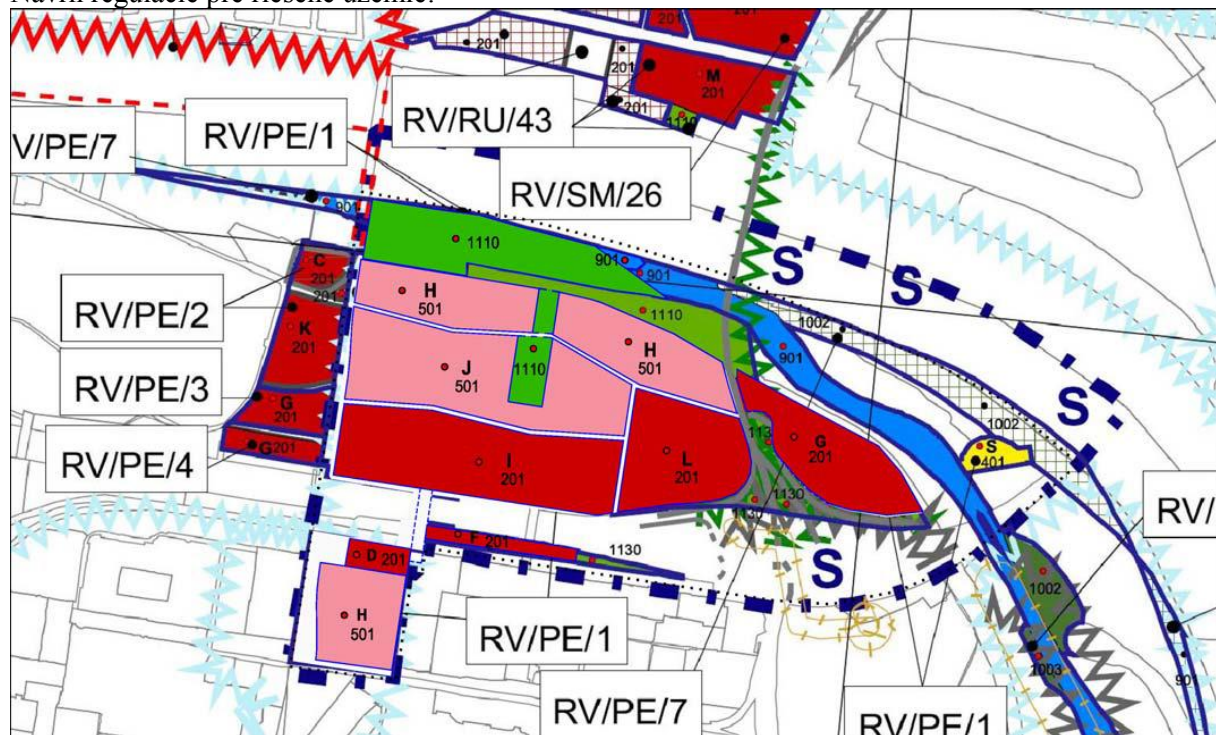
Grafická časť – výrez z výkresu č. 2.2 Regulačný výkres



B. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy – Návrh zmien a doplnkov pre variant 1

Grafická časť – výrez z výkresu č. 2.2 Regulačný výkres

Návrh regulácie pre riešené územie:



Navrhované funkčné využitie:

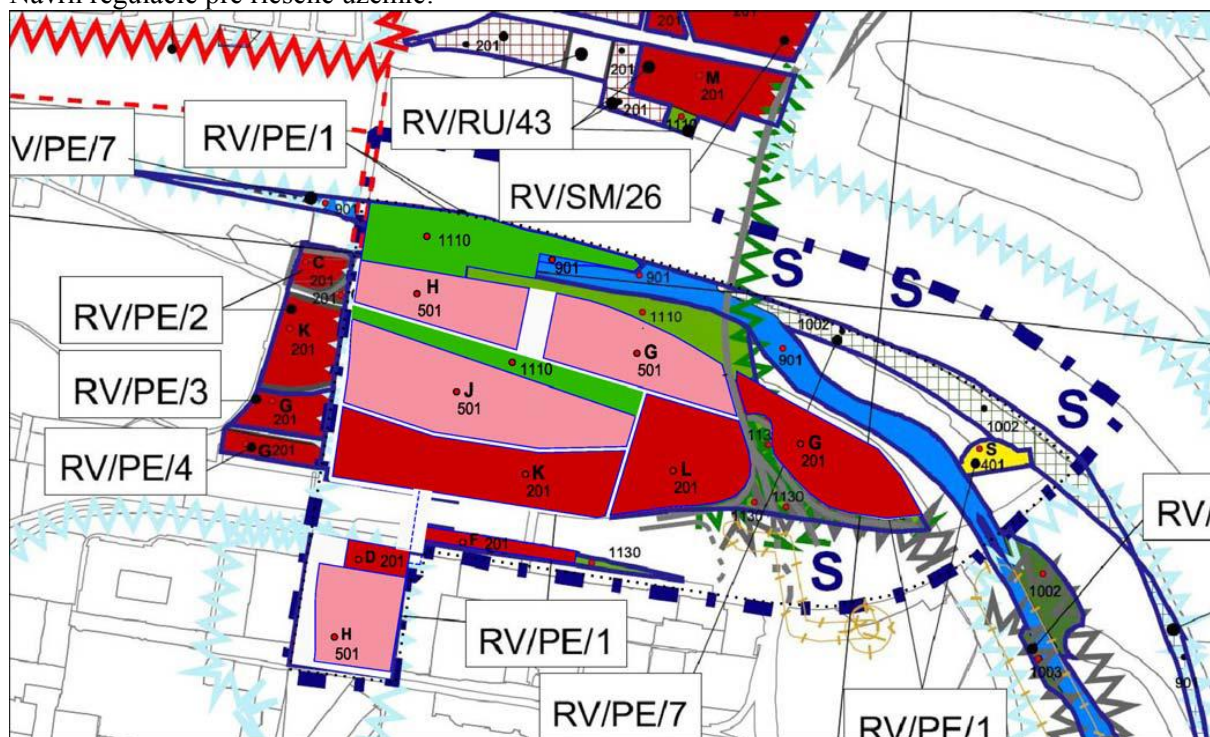
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201) - rozvojové územie,
- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (501) - rozvojové územie
- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (1110) - rozvojové územie
- ostatná ochranná a izolačná zeleň (1130) - rozvojové územie
- korekcia tvaru urbanistických sektorov pozdĺž Jantárovej ul. podľa plánovanej trasy NS MHD.

V riešenom území ostáva aj označenie **kód S**, čo znamená že na tomto území je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN Z).

C. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy – Návrh zmien a doplnkov pre variant 2

Grafická časť – výrez z výkresu č. 2.2 Regulačný výkres

Návrh regulácie pre riešené územie:

**Navrhované funkčné využitie:**

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201)- rozvojové územie,
- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (501) - rozvojové územie
- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (1110) - rozvojové územie
- ostatná ochranná a izolačná zeleň (1130) - rozvojové územie
- korekcia tvaru urbanistických sektorov pozdĺž Jantárovej ul. podľa plánovanej trasy NS MHD.

V riešenom území bude aj označenie **kód S**, čo znamená že na tomto území je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN Z).