

Urbanistická štúdia:

Žiadateľ: Južné mesto IS, s.r.o., Poštová 3, Bratislava

Obstarávateľ: Južné mesto IS, s.r.o., Poštová 3, Bratislava

Názov : urbanistická štúdia „Južné mesto, Bratislava-Petržalka - východná časť“

Popis: Žiadateľ požiadal o stanovisko k urbanistickej štúdii (UŠ) „Južné mesto, Bratislava-Petržalka - východná časť“.

Riešené územie sa delí na zóny B a C a je vymedzené zo severnej strany Panónskou cestou, zo západnej strany hranicou medzi funkciou občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a viacpodlažnou obytnou zástavbou podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN mesta), z južnej strany existujúcou železničnou traťou do Maďarska a z východnej strany rozhraním funkčného využitia viacpodlažná obytná zástavba a šport podľa ÚPN mesta. V zóne C (východne od terénneho útvaru „umelý kopec“) vytvára severnú hranicu riešeného územia ochranné pásmo produktovodov podľa ÚPN mesta. Rozloha riešeného územia je cca 48,6 ha. Väčšia časť záujmového územia je dnes bez zástavby a tvorí ho obhospodarovaná poľnohospodárska pôda.

Návrh urbanistickej koncepcie vychádza z koncepcie ÚPN mesta, pričom UŠ ju ďalej rozvíja, aktualizuje a optimalizuje a to zosúladením komplexného rozvoja územia s koncepcionými a dlhodobými zámermi mesta a mestskej časti s konkrétnymi investičnými aktivitami. Po zadefinovaní hlavných problémov a reálnych zámerov výstavby v lokalite boli hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

Stanoviť koncepciu priestorového a funkčného využívania územia, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:

- zhodnotiť polohový potenciál územia so sledovaním miery zaťaženia územia
- vytvoriť kvalitné životné prostredie pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch
- zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene rôznej štruktúry ako súčasti verejných, poloverejných a vyhradených priestorov
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia vo väzbe na širšie dopravné vzťahy
- zabezpečiť optimálne riešenie statickej dopravy
- optimalizovať riešenie technickej infraštruktúry.
- navrhnuť komplexné zásady utvárania zóny a metodiky regulácie funkčného a priestorového využitia územia.

Základom kompozície urbanistickej štruktúry zóny sú tieto hlavné princípy:

- previazanosť s už realizovanými etapami Južného mesta
- prepojenosť s existujúcou zástavbou MČ Petržalka
- prepojenosť s koncepciou v rámci širšieho územia, najmä zóny A, A/B
- novozaložená uličná sieť vymedzujúca systém blokovej zástavby a diferencovaných verejných priestorov doplnených parkovou zeleňou, oddychovými a športovými plochami
- funkčné využitie územia a jeho atraktívne architektonické stvárnenie by mali priťahovať záujem aj návštevníkov mesta
- rešpektovanie a dotvorenie kontaktných častí prírodného prostredia s novou urbanistickou štruktúrou
- priamo v zóne je navrhnutá občianska vybavenosť pre budúcich užívateľov zóny a jej obyvateľov.

Územie je podľa súladu s ÚPN mesta rozdelené na tri základné typy sektorov:

Sektory a infraštruktúra s právoplatným územným rozhodnutím, stavebným povolením alebo skolaudované

Sektor C1 - Obytný súbor Slnčnice

Sektor C2 - Obytný súbor Slnčnice, 2.etapa

Sektor B1 – Obytný súbor Slnčnice Mesto

Primárna infraštruktúra Južné mesto – základná kostra infraštruktúry v zónach B a C vrátane Veľkej okružnej križovatky (VOK)

Sektory, kde je návrh UŠ v plnom súlade s ÚPN BA

Sektory C0, C3, C4

Sektor B3

Sektory, kde je návrh UŠ podmienený zmenou ÚPN BA

Sektory B2, B4, B5

Ide o sektory, ktorých riešenie je ovplyvnené ZaD 02 ÚPN mesta, umiestnenou primárnou infraštruktúrou Južného mesta a konkrétnym urbanisticko-architektonickým riešením v sektore B1. Sektory B1 a B2 sú riešené ako kompaktná mestská zástavba bytových a polyfunkčných blokov, čo spochybňuje umiestnenie územia športu na severe sektoru B2 vzhľadom k tomu, že v ÚPN mesta je územie športu definované ako areálové a primárne monofunkčné. V rámci zóny B najvhodnejšou polohou pre šport je v sektore B5 v priamej nadväznosti na mestský park a územie ochranného pásma produktovodov.

Základné rozdelenie územia podľa súladu s nadradenou dokumentáciou



Zóna B

Základnou kompozičnou osou v zóne B sú západo-východné osi lineárneho parku a mestského bulváru, ktoré prepájajú západné územie v zóne A a A/B (so zastávkou NS MHD) so zónou C a prírodným prostredím na východe (Dunajská hrádza). V zóne B prevažuje kompaktná mestská polyfunkčná zástavba do 7+1 podlaží s lokálnymi výškovými akcentmi.

Dôležitou kompozičnou osou zóny B je mestská ulica – Bulvár, ktorá delí sektory B1 a B2 na severnú a južnú časť. Parter tvorí vybavenosť, dominantný tu bude peší pohyb na úkor skľudnenej automobilovej dopravy.

Na hranici sektorov B1 a B3 bude západo-východný lineárny park. Na juh od lineárneho parku sú sektory B3, B4 a B5. V sektore B4 je navrhované umiestnenie základnej školy. V sektore B5 v priamej nadväznosti na mestský park a územie ochranného pásma produktovodov je navrhované územie športu.

Zóna C

Výstavba v zóne C začala na juhu zóny – Slnčnice 1. Etapa. V zóne dominuje lineárny západo-východný park (v sektore C3). V kontakte s cestou I/2 na Rusovce je kompaktnějšía bloková štruktúra. Na východ nasleduje rozvoľnená štruktúra mestských víl. Na západ od cesty na Rusovce je sektor C0, ktorý z časti leží na území umelej navážky. Zástavba tohto územia je kompaktná s jasným vymedzením vnútorných blokov. V zóne C prevažuje zástavba do 5+1 podlaží.

Komplexný urbanistický návrh



Návrh občianskej vybavenosti

V návrhu US sa občianska vybavenosť definuje nasledovne :



Navrhovaný počet obyvateľov				11020
Návrh zariadení OV:	Ukazovateľ / na 1000 obyv.	potreba	Návrh UŠ - umiestnenie	
Školstvo:				
MŠ (25 žiakov/trieda)	40 miest	441 žiakov	18 tried	4x MŠ - súčasť urbanistickej štruktúry
ZŠ (30 žiakov/trieda)	136 miest	1,499 žiakov	50 tried	1xZŠ + existujúce ZŠ v okolí
Gymnázia/stredné školy	11 miest	121 žiakov	4 triedy	existujúce SS v okolí
Kultúra:				
kluby detí a mládeže	6 miest	66 miest		vstavaná OV a ZŠ
Telovýchova a šport:				
pre deti	800 m ²	8,816 m ²		Sektor B5- športový areál pre verejnosť
pre mládež a dospelých	700 m ²	7,714 m ²		Sektor B5- športový areál pre verejnosť
telocvične	40 m ²	441 m ²		Sektor B5 + ZŠ
Zdravotníctvo:				
primárna starostlivosť	1.1 lekára	12 lek. ordinácií		vstavaná OV
jasle	2 miesta	22 miest	1 jasle	vstavaná OV
lekáreň	0.3 lek. prac. miesta	3		vstavaná OV

Školstvo a výchova

- Materské školy

V dochádzkovej vzdialenosti zóny sú aj existujúce predškolské zariadenia. Dochádzková vzdialenosť od bydliska do MŠ by nemala presiahnuť 500 m. Sieť existujúcich materských škôl v dostupnosti zóny pokryje čiastočne potreby prírastku obyvateľov. V danej dostupnosti tu v súčasnosti existuje len MŠ Turnianska. Okrem uvedenej MŠ existuje v MČ Petržalka niekoľko súkromných MŠ a materských centier.

- Základné školy
Pre potreby základného školstva sa dajú využiť aj okolité existujúce ZŠ v MČ Petržalka. V blízkosti zóny sa nachádzajú:
 - Základná škola Turnianska
 - Cirkevná základná škola Narnia – Beňadická
 - Špeciálna základná škola – Žehrianska
- Stredné školy
 - Súkromná Stredná odborná škola – Žehrianska
 - Súkromná Hotelová akadémia – Žehrianska
 - Cirkevné konzervatórium – Beňadická
- Vysoké školy
V MČ Petržalka sa nachádza Ekonomická univerzita.

V okolí riešeného územia sa nachádzajú dostatočné kapacity stredných odborných škôl ako aj gymnázií, štátnych aj súkromných, ktoré môžu saturať potreby pre nárast obyvateľstva v zóne.

Detské jasle

V dochádzkovej vzdialenosti zóny sa nenachádzajú existujúce detské jasle, preto navrhujeme integrovať tieto zariadenia do novonavrhovaných objektov zóny. Pre navrhovaný prírastok obyvateľov budú potrebné jasle, ktoré môžu byť integrované s MŠ.

Zdravotníctvo

Obyvatelia zóny by mali využívať zdravotnícke nemocničné zariadenia celomestského významu. Ambulancie primárnej starostlivosti rôzneho charakteru, lekárne a iné je možné situovať ako vstavanú občiansku vybavenosť. V blízkosti riešeného územia sa nachádza súkromná Poliklinika ProCare Betliarska, nemocnica s poliklinikou Medissimo a Fakultná nemocnica s poliklinikou sv. Cyrila a Metoda. V okolí nachádzajú ďalšie jednotlivé zariadenia primárnej zdravotnej starostlivosti a mnoho súkromných ambulancií lekárov, ktoré sú vstavané v obytných domoch, resp. iných zariadeniach občianskej vybavenosti.

Nekomerčná kultúrno-spoločenská vybavenosť

V UŠ je navrhovaná nekomerčná kultúrno-spoločenská vybavenosť v nadväznosti na verejné priestory – námestia, parky- ktoré sú situované hlavne v centrálnej časti zóny. Súčasťou týchto objektov môžu byť aj komunitné centrá pre širší okruh obyvateľov MČ Petržalka.

Komerčná vybavenosť

Komerčná vybavenosť je navrhovaná na situovanie prevažne ako vstavaná vybavenosť v navrhovaných objektoch. Miera a množstvo tejto vybavenosti sa riadi trhom, preto jej skladbu a množstvo je možné iba odhadnúť. Obyvatelia zóny budú okrem navrhovaných zariadení využívať aj zariadenia občianskej vybavenosti situované v iných častiach MČ Petržalka.

Šport a telovýchova

V UŠ je navrhovaná multifunkčná hala využiteľná aj pre obyvateľov MČ Petržalka. S plochami pre šport a je možné uvažovať aj do územia jestvujúceho ochranného pásma produktovodov. Taktiež priestor Centrálného parku je určený pre voľnočasové aktivity. Detské ihriská sú navrhnuté v riešenom území aj vo vnútroblokových priestoroch zóny, v zeleni. Predovšetkým v blízkosti škôl a materských škôl. Bonita lokality je v pešej dostupnosti dunajských luhov, takže každodenné športové vyžitie a rekreácia obyvateľov sú zabezpečené dostatočujúco.

Tabuľka urbanistickej ekonomie

Zóna	Sektor	Funkcia	Kód	IPP	IZP	KZ	NÁVRHOVANÉ BILANCIE				BÝVANIE			OBCHOD A SLUŽBY (OaS)	ADMINISTRATÍVNE BUDOVY A VEREJNÉ INŠTITÚCIE	ŠKOLSTVO	ŠPORT		HG hromadné garáže	
							Plocha sektora	HPP max.	Zastavaná plocha max.	Plocha zelene min.	HPP Bývanie	Počet bytov	Počet obyvateľov				HPP Obchodu a služieb	HPP admin.		HPP školstvo
B	B1	B1.A*	101	H	2.1	0.23	0.30	21,537	43,199	4,556	6,487	7,305	542	868	1,926	530				
		B1.B*	101	H	2.1	0.23	0.30	20,851	43,199	4,556	6,487	7,305	542	868	1,926	530				
		B1.C*	10	H	2.1	0.23	0.30	20,841	43,199	4,556	6,487	7,305	542	868	1,926	530				
		B1.PARK*	1010	—	—	—	—	28,951												
	B2	B2.A	501	H	2.1	0.35	0.25	11,000	23,100	3,850	2,750	9,240	108	140	6,930	6,930				1155
		B2.B	501	H	2.1	0.35	0.25	11,066	23,239	3,873	2,767	9,295	109	141	6,972	6,972				1162
		B2.C	501	I	2.4	0.30	0.25	16,012	38,429	4,804	4,003	15,372	179	233	11,529	11,529	552			1921
		B2.D	501	I	2.4	0.30	0.25	7,819	18,766	2,346	1,955	7,506	88	114	5,630	5,630				938
	B3	101	H	2.1	0.23	0.30	30,594	64,247	7,037	9,178	57,823	675	877	3,212	3,212	552				
	B4	501	H	2.1	0.35	0.25	27,238	57,200	9,533	6,810	22,880	267	347	11,835	17,160	5,325				
	B5	BS-ŠPORT	401	Z navrh	2.4	0.40	0.20	8,486	20,366	3,394	1,697				1,018	1,018		18,330	10,998	
	SPOLU							204,395	374,944	48,505	48,621	165,946	4,675	7,061	58,684	55,629	6,429	18,330	10,998	5177
	C	C1	C1.A*	101	F	1.4	0.28	0.25	20,844	22,972	5,836	5,211		192	250					
			C1.B*	102	C	0.6	0.32	0.25	28,669	17,201	9,174	7,167		72	180					
			C1.RUH	1001	—	—	—	—	6,195											
C2		C2.A*	101	F	1.4	0.28	0.25	14,612	20,457	4,091	3,653	19,195	207	269	1,262					
		C2.B*	101	F	1.4	0.28	0.25	26,601	37,241	7,448	6,660	35,811	419	730	1,430					
C3		C3	101	F	1.4	0.28	0.25	34,100	47,740	9,548	8,525	44,197	573	745	3,543					
		C3.PARK	1110	—	—	—	—	14,300												
C4		101	F	1.4	0.28	0.25	20,131	28,183	5,637	5,033	21,915	295	384	6,268						
C0		C0.A	101	F	1.4	0.28	0.25	20,890	29,047	4,264	11,580	21,915	362	458						
		C0.B	101	F	1.4	0.28	0.25	31,410	43,974	8,795	7,853	39,577	462	601	2,199					
		C0.C	101	F	1.4	0.28	0.25	14,195	19,873	3,975	3,549	17,886	209	271	994					
		C0.D	101	F	1.4	0.35	0.25	11,270	15,778	3,945	2,254	4,733	55	72	6,311	4,733	552			
		C0.PARK	1110	—	—	—	—	3,886												
		C0.E	1130	—	—	—	—	35,075												
SPOLU							282,178	282,467	62,713	61,475	205,229	2,836	3,959	22,007	4,733	552				
US KOMPLET							486,573	657,411	111,217	110,096	371,175	7,511	11,020	80,691	60,362	6,981	18,330	10,998	5177	