

Materiál na komisiu

Overovacia architektonicko-urbanistická štúdia Južné mesto Bratislava-Petržalka, zóna A

Žiadateľ: AVESTUS Petržalka s.r.o., Ventúrska 14, Bratislava
South City Retail Park A1 s.r.o., Ventúrska 14, Bratislava

Obstarávateľ: AVESTUS Petržalka s.r.o., Ventúrska 14, Bratislava
South City Retail Park A1 s.r.o., Ventúrska 14, Bratislava

Názov: overovacia architektonicko-urbanistická štúdia Južné mesto Bratislava-Petržalka, zóna A

Popis: Žiadateľ požiadal o stanovisko k overovacej architektonicko-urbanistickej štúdii Južné mesto Bratislava-Petržalka, zóna A (ďalej len „štúdia“). Štúdia bola vypracovaná na podnet vlastníkov pozemkov, ktorí majú záujem na definovanom území projektovo pripraviť a realizovať obytné objekty, objekty občianskej vybavenosti, plochy zelene a súvisiacu technickú a dopravnú vybavenosť územia v rámci ucelenej lokality o výmere 199 931 m².

Hlavným cieľom spracovania štúdie je spodrobnenie funkčno-priestorového využitia záujmového územia pri dodržaní funkčného využitia stanoveného ÚPN hl. m. SR Bratislavy pre záujmové územie. Odsúhlasená štúdia bude podkladom pre dokumentácie na územné rozhodnutia pre jednotlivé objekty v území.

Návrh riešenia štúdie vychádza zo schválených funkčných plôch platného ÚPN hl. m. SR Bratislavy. V riešenom území sa nachádzajú funkčné plochy:

G 502 – zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, zariadenia areálového charakteru, komplexy (IPP 1,8, max. IZP 0,36, min. KZ 0,20),

G 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského systému, zástavba mestského typu (IPP 1,8, max. IZP 0,30, min. KZ 0,25),

I 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského systému, centrotvorná zástavba mestského typu (IPP 2,4, max. IZP 0,34, min. KZ 0,20),

H 101 - viacpodlažná zástavba obytného územia (IPP 2,1, max. IZP 0,23, min. KZ 0,30),

1130 – ostatná ochranná a izolačná zeleň.

1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy.

Urbanistická koncepcia navrhuje zmiešané funkcie bývania, občianskej vybavenosti a zelene. Návrh obsahuje približne 984 bytových jednotiek, približne 27 000 m² kancelárskych plôch a 28 200 m² pre služby, podzemné a nadzemné parkovacie plochy pre zabezpečenie potrieb statickej dopravy. Hlavná miestna komunikácia je umiestnená v južnej sekcii územia a oddeľuje zelený park od administratívnych budov. Pozdĺž cestnej komunikácie je navrhovaná aj cyklotrasa, ktorá spája západnú časť územia s východnou, kde sa bude vetviť na severnú trasu a východnú trasu s plánovaným napojením na centrálny systém cyklistických trás v Petržalke.

V južnej časti územia sú umiestnené administratívne budovy a garážové nadzemné domy ako prirodzené protihlukové bariéry obytných domov a parkovej zelene od hluku železničnej trate a depa nosného systému MHD. Na severnej strane sú obytné budovy umiestnené tak, aby boli od zdroja hluku – Panónskej ulice oddelené na jednej strane pásom izolačnej zelene a na druhej strane zvýšeným prízemím, kde sa nachádzajú prirodzene vetrané garáže bytových domov.

Spolupôsobenie s parkom umocňujú polyfunkčné bytové domy s menším počtom bytov, ktoré sú umiestnené medzi bytovými a kancelárskymi budovami a plnia aj funkciu

prirodzeného dohľadu a primeranej miery bezpečnosti parkových priestorov v ochrane proti vandalizmu a kriminalite.

V území sú navrhované tri výškové stavby. Dve sú navrhované v zóne A5.1 ako bytové domy so 16 nadzemnými podlažiami. V zóne A5.2 je v kontakte s nosným systémom MHD navrhovaná výšková administratívna budova.

V zóne A5.1 sú navrhované bytové objekty, v časti z nich sú v parteri lokalizované zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré primárne slúžia k obsluhu územia :

- Predškolské zariadenie (materská škola)
- Lekáreň
- Privátne zdravotné strediská
- Advokátske poradne
- Stravovacie zariadenia
- čistiarne – služby

Bytové domy sú navrhované s 8 nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím. Dve dominanty bytových domov sú lokalizované na vstupnú zónu do územia a na stredovú časť navrhovanej lokality. Parter je vo výškových objektoch navrhovaný s obchodnými jednotkami. Nasledujúce 3 nadzemné podlažia slúžia na parkovanie obyvateľov domu. Ostatné nadzemné podlažia budú slúžiť na bývanie.

V zóne A1 a A2 sú navrhované nasledovné objekty občianskej vybavenosti:

- A1.1 - Obchodný dom
- A1.2 - Rýchle občerstvenie
- A1.3 - Čerpacia stanica pohonných hmôt a umývárka osobných automobilov
- A1.4 - Samostatná obchodná jednotka
- A1.5 - Obchodný dom
- A2.1 - Obchodný dom

Objekt A1.1 je navrhovaný ako dvojpodlažný objekt, bude slúžiť ako obchodný dom. Obchodné jednotky sú priamo prístupné z exteriéru objektu. Objekt A1.2 – Rýchle občerstvenie je navrhovaný ako jednopodlažný. Objekt A1.3 - medzi objektom rýchleho občerstvenia a objektom obchodného domu A2.1 je navrhovaná čerpacia stanica pohonných hmôt a autoumyváreň. Objekt A1.4 je navrhovaný ako jednopodlažný, bude slúžiť ako obchodný dom. Obchodná jednotka je priamo prístupná z exteriéru objektu. Objekt A2.1 je navrhovaný ako jednopodlažný objekt, bude slúžiť ako obchodný dom. Obchodné jednotky sú priamo prístupné z exteriéru objektu.

V zóne A4 sú navrhované tri administratívne objekty so 7 nadzemnými podlažiami a 1 podzemným podlažím. Tie budú tvoriť tak vizuálne oddelenie bytovej výstavby od depa nosného systému MHD, ako aj hlukovú bariéru.

V kontakte s nosným dopravným systémom MHD je navrhovaný multifunkčný objekt. V prízemí sú navrhované obchodné priestory. Ostatné nadzemné podlažia budú slúžiť ako kancelárske priestory. Objekt je navrhovaný s tromi podzemnými podlažiami, z dôvodu zabezpečenia dostatočného počtu parkovacích miest pre služby aj administratívu.

Tabuľka regulácie územia

Plocha pozemkov vo vlastníctve žiadateľa	178 591 m ²
Plocha ostatných riešených pozemkov	21 340 m ²
Spolu plocha riešeného územia	199 931 m ²

<u>Platný územný plán</u>	<u>Kód</u>	<u>PLOCHA</u>
Obytné územie	kód H 101	62 113 m ²
Územie občianskej vybavenosti	kód I 201	34 415 m ²

<u>Platný územný plán</u>	<u>Kód</u>	<u>PLOCHA</u>
Územie občianskej vybavenosti	kód G 201	54 778 m ²
Územie mestskej zelene	kód 1110	10 401 m ²
Územie mestskej zelene na pozemku	kód 1130	9 508 m ²
Územie mestskej zelene mimo pozemku	kód 1130	21 340 m ²
<u>Zmiešané územie</u>	<u>kód G 502</u>	<u>7 376 m²</u>
Plocha riešeného územia spolu	výmera	199 931 m ²

Návrh verejného dopravného vybavenia územia

Objekty budú dopravne napojené na hlavnú obslužnú komunikáciu v danom území, ktorá má právoplatné územné rozhodnutie. V západnej časti územia návrh rieši napojenie na Panónsku cestu stykovou svetelne riadenou križovatkou v úrovni terénu. Umožnený bude aj bezpečný prechod pre chodcov riadený svetelnou signalizáciou. Na východnom okraji bude zóna A napojená v mieste prechodovej zóny A-B na Panónsku cestu dvomi vetvami mimoúrovňovej križovatky Panónska-Jantárová. Obidva vstupy do územia sú prepojené miestnou komunikáciou, ktorá prechádza stredom zóny A. Z východnej strany je v nadväznosti na prechodovú zónu A-B navrhované predĺženie Jantárovej komunikácie smerom severojužným v priestore dopravného koridoru v podjazde pod Panónskou cestou. Výhľadovo je uvažované spojenie diaľnice D2 s Panónskou cestou.

Hlavná obslužná komunikácia zóny A je ako miestna komunikácia kategórie MO 12/50, funkčnej triedy C1 spoločne s cyklotrasou a chodníkmi.

Cez územie zóny A je navrhovaná cyklotrasa, ktorá začína od svetelnej križovatky na Panónskej a prechádza v koridore miestnej obslužnej komunikácie. Vo východnej časti bude smerovaná cez centrálnu zónu a zónu B k cyklotrase na dunajskej hrádzi. Severným smerom v mieste Jantárovej cesty sa napája na existujúce a navrhované cyklotrasy.

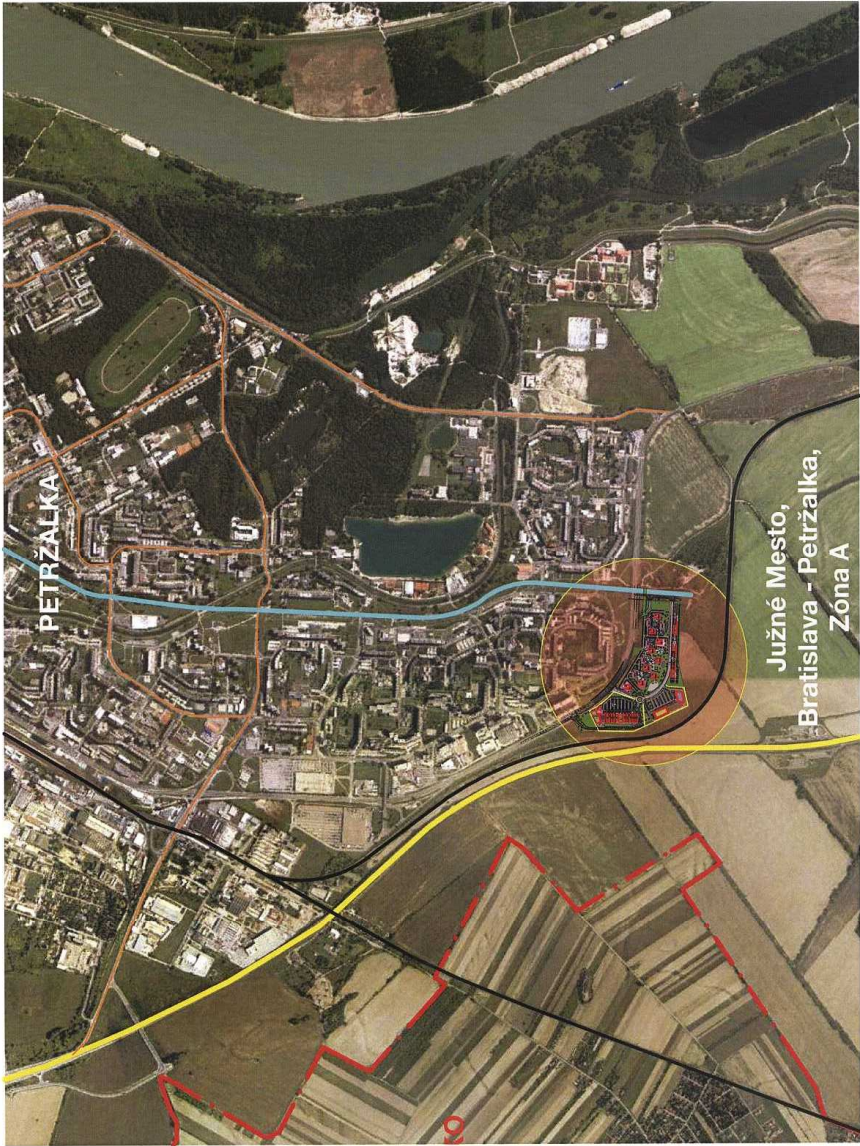
V riešenom území je celkovo navrhovaných 2 676 parkovacích miest.

Koncepcia riešenia zelene

Z hľadiska koncepcie riešenia zelene je priestor rozdelený na menšie funkčno-priestorové jednotky:

1. zeleň obytného územia – plochy zelene, lokalizované v bezprostrednej blízkosti obytných domov s funkciou hygienickou, estetickou, architektonickou, rekreačnou s cieľom zabezpečiť oddych užívateľov,
2. zeleň na verejných priestranstvách a v okolí občianskej vybavenosti – zeleň pri navrhovaných administratívnych budovách, zeleň spevnených plôch, parkovísk s funkciou hygienickou, estetickou, architektonickou, rekreačnou s cieľom zabezpečiť krátkodobý oddych užívateľov,
3. zeleň špeciálna – zeleň izolačná, lokalizovaná pozdĺž cestných komunikácií a železničnej trate, zeleň vo forme intenzívnych a extenzívnych strešných záhrad s funkciou estetickou, hygienickou, izolačnou.

Situácia - Zakreslenie do mapy



OVEROVACIA ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ ŠTÚDIA	
Južné Mesto, Bratislava - Petržalka, Zóna A	
Miesto stavby :	Pančnická cesta, Bratislava - Petržalka
Žiadateľ :	Avestus Petržalka s.r.o. Ventúrska 14, 811 01 Bratislava South Retail Park A1 s.r.o. Ventúrska 14, 811 01 Bratislava
Spracovateľ :	JDArch spol. s r.o. Orechova 2269/25, 927 01 Šaľa
Názov výkresu: 1	
SITUÁCIA - ZAKRESLENIE DO MAPY	
Zodp. projektant	Ing. Jozef Draskovic, aut.ing.
Vypracoval	Ing. Jozef Draskovic, aut.ing.
Stupeň	Objekt
OS	Profesia
	GEN
	č. výkresu
	00 00 01
	Revízia
	00

Platný územný plán m 1:3 000



LEGENDA :

Funkčná plocha	Plocha
G 502	7 376 m ²
G 201	54 778 m ²
I 201	26 853 m ²
I 201	7 562 m ²
H 101	62 113 m ²
1110	10 401 m ²
1130	30 848 m ²
PLOCHA SPOLU	199 931 m²



OVEROVACIA ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ ŠTÚDIA	
Južné Mesto, Bratislava - Petržalka, Zóna A	
Miesto stavby : Petržalka	Avestus Petržalka s.r.o.
Zadateľ : Avestus Petržalka s.r.o.	Ventúrska 14, 811 01 Bratislava
Spracovateľ : JDArch spol. s r.o. Orechova 226925, 927 01 Šaľa	South Retail Park A1 s.r.o.
Ventúrska 14, 811 01 Bratislava	
Mierka 1 : 3 000	
Zodp. projektant Ing. Jozef Dralákovič, aut.ing.	
Vyracoval Ing. Jozef Dralákovič, aut.ing.	
Dátum 03/2016	
Stupeň 4. výkresu	
Príloha	
OS GEN 00.00.04 00	

Urbanistický návrh, m 1:3 000

**LEGENDA:**

Zastavaná plocha	Plocha
Občianska vybavenosť	35 378 m ²
Byty	65 162 m ²
Zeleň - pozemný investor	9 898 m ²
Zeleň - na súťažné - nie je počítaná do koeficientu zelene	21 340 m ²
Zeleň - ostatná pozemky	744 m ²
Vodná plocha	10 075 m ²
Komunikácia - hlavná	30 112 m ²
Komunikácie - areálové	16 461 m ²
Parkoviská	10 761 m ²
Chodníky, cyklotrasa	199 931 m ²
PLOCHA SPOLU	



OVEROVACIA ARCHITEKTONICKO -
URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

Južné Mesto, Bratislava - Petržalka, Zóna A

Miesto stavby : Petržalka cesta, Bratislava - Petržalka

Zadávateľ : Avestus Petržalka s.r.o.

Ventúrska 14, 811 01 Bratislava

South Retail Park A1 s.r.o.

Ventúrska 14, 811 01 Bratislava

Spracovateľ : JDAtech spol. s r.o. Orhejska 2269/25, 927 01 Šala

Název výkresu : 5

Urbanistický návrh

Mierka : 1 : 3 000

Zodp. projektant : Ing. Jozef Dráskovic, aut.ing.

Vypracoval : Ing. Jozef Dráskovic, aut.ing.

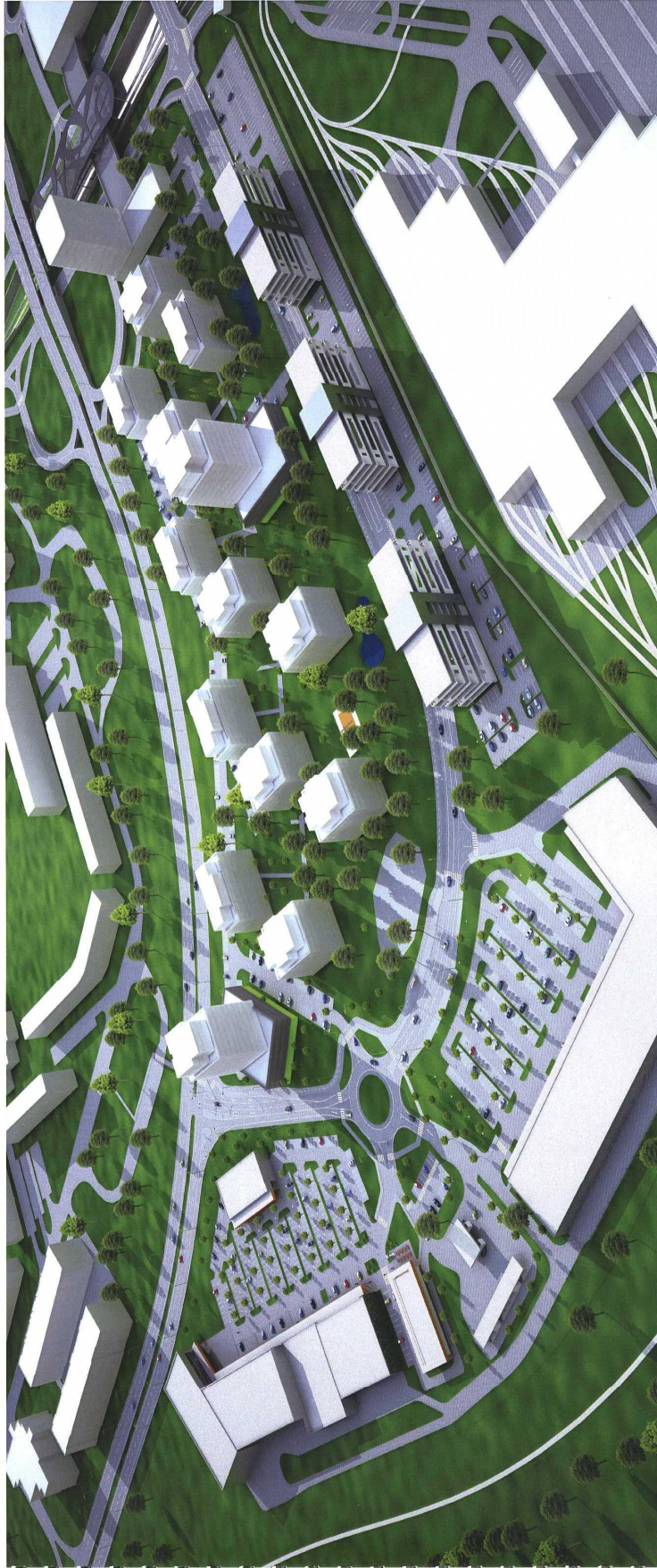
Datum : 03.2016

Stupeň : OS

Objekt : Profesia : GEN

Revízia : 00.00.05 00

VIZUALIZÁCIÓ



H



VIZUALIZÁCIA