

Materiál na zasadnutie komisie ÚPVaD – január 2019

Investičný zámer:

- Žiadateľ:** DEV-ING SK, s.r.o., Rovná 50, Stupava
- Investor:** South City Retail Park A1, s.r.o., Poštová 3, Bratislava
- Zámer :** JUŽNÉ MESTO - ZÓNA A3+A5, viacpodlažná bytová výstavba
- Stupeň :** dokumentácia pre územné rozhodnutie
- Popis:** Žiadateľ požiadal v zastúpení investora o stanovisko k dokumentácii pre územné rozhodnutie stavby „JUŽNÉ MESTO - ZÓNA A3+A5, viacpodlažná bytová výstavba“.

Dokumentácia rieši zónu A3+A5, ktorá je pokračovaním ďalšej fázy výstavby v urbanistickom súbore „Južné mesto - Petržalka Juh“, v sektore A. V zóne A3 je 5 samostatných bytových domov a jeden objekt občianskej vybavenosti. V zóne A5 je jeden samostatný polyfunkčný objekt. Zóna A3 je koncipovaná ako zástavba objektov, kde dochádza medzi objektmi k plynulému prechodu od verejného prostredia s oddychovými priestormi a detskými ihriskami, až po súkromné predzáhradky. Základnú os zóny tvorí zelený val. Na tejto osi budú dobudované stromové aleje, veľkorysé pešie trasy a cyklochodník, ktorý v budúcnosti prepojí zónu A3-A5 zo zónou B a C Južného mesta. Do tejto komunikácie sú orientované všetky obchodné prevádzky. Členenie na samostatné objekty umožňuje rozdelenie výstavby na jednotlivé etapy. Dispozícia bytových domov sa odvíja okolo ústredného jadra, vertikálnych a horizontálnych komunikačných jadier. Byty pri svojom rozmiestnení na podlaží sledujú výhľadové podmienky a sú orientované hlavnými obytnými izbami smerom do voľného exteriérového priestoru. Na tento princíp sa viaže aj rozmiestnenie exteriérových priestorov balkónov a lodžií.

Zóna A3 - objekty SO-01(A), SO-02(B), SO-03(C), SO-04(D), SO-05(E) - sa skladá z výškových budov 11-21 NP, z blokov 10-5 NP, z podnoží 4-2 NP, z občianskej vybavenosti – v priamej nadväznosti k peším trasám sú umiestnené obchodné prevádzky a služby so vstupom na 1. NP, parkovanie suterén 0,5-1,5 PP. Objekt SO – 06 (E1) je dvojpodlažný obchodno-prevádzkový objekt. V 0,5 PP je parkovanie a na 1.NP občianska vybavenosť.

Zóna A5 - objekt SO-07 Polyfunkčný dom sa skladá z výškovej budovy 11-21 NP, z bloku 10-5 NP, z podnože 4-3 NP, z občianskej vybavenosti na 2.NP, na 1.NP, v priamej nadväznosti k peším trasám sú umiestnené obchodné prevádzky a služby so vstupom, parkovanie suterén 0,5 - 1.5 PP.

Základné kapacitné údaje stavby:

Celková plocha riešeného územia A3+A5	64 195 m ²
Plocha funkčnej plochy H 101 – A3 podľa ÚPN	56 500 m ²
Plocha funkčnej plochy I 201 – A5 podľa ÚPN	7 695 m ²
Zastavaná plocha A3+A5	15 221 m ²

Podlahová plocha nadzemných podlaží A3+A5	136 794 m ²
Zastavaná plocha A3	12 580 m ²
Podlahová plocha nadzemných podlaží A3	118 648 m ²
Podlahová plocha bytov A3	88 906 m ²
Podlahová plocha vybavenosť (retail) A3	3 611 m ²
Zastavaná plocha A5	2 644 m ²
Podlahová plocha nadzemných podlaží A5	18 146 m ²
Podlahová plocha bytov A5	9 272 m ²
Podlahová plocha garáže A5	9 940 m ²
Podlahová plocha vybavenosť (retail) A5	1 816 m ²
Plocha zelene na teréne A3	15 013 m ²
Plocha zelene nad konštrukciami A3	1 947 m ²
Zelené plochy spolu A3	16 960 m ²
Plocha zelene na teréne A5	2 084 m ²
Zelené plochy spolu A5	2 084 m ²
Zelené plochy spolu A3+A5	19 044 m ²
Počet nadzemných podlaží	21 / max.
Počet podzemných podlaží	2
Počet bytov	1 445
Počet apartmánov	102
Počet obyvateľov	3 648
Statická doprava – potreba parkovacích miest	2 145
Statická doprava – počet navrhovaných park.	2 171
Počet parkovacích miest v garáži	1 698
Počet parkovacích miest na teréne	473
Počet parkovacích miest spolu	2 171

Dopravné napojenie: Prístup do územia bude z Panónskej cesty, na ktorú sa napojí nová zberná komunikácia funkčnej triedy C2 a C3 kat. MZ 12/50 riešená v samostatných PD. Všetky navrhované objekty, garáže a parkoviská sú sprístupnené navrhovanou obojsmernou, dvojpruhovou, vnútornou obslužnou komunikáciou, ktorá sa na jej začiatku a konci napojí na uvedenú zbernú komunikáciu.

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú pozemky navrhovanej polyfunkčnej zóny súčasťou **rozvojového územia** určeného na funkčné využitie plôch:

a) pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie **101**.

Z hľadiska regulácie ide o **rozvojové územie**, kód **H 101** s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch: 2,10
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - bytové domy - rozvoľnená zástavba 0,23
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - bytové domy - rozvoľnená zástavba 0,30

b) pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**.

Z hľadiska regulácie ide o **rozvojové územie**, kód **I 201** s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch: 2,40
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - centrotvorná zástavba mestského typu 0,40
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - centrotvorná zástavba mestského typu 0,15

c) pre **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**.

Z hľadiska regulácie ide o **rozvojové územie** mestskej zelene.

d) pre **ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň**, číslo funkcie **1130**.

Z hľadiska regulácie ide o **rozvojové územie** mestskej zelene.

V rámci novej stavby:

a) pri kóde **H 101** je navrhovaný podiel funkcie bývania 75% a nasledovné regulatívy intenzity využitia územia:

- index podlažných plôch: 2,10
- index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - bytové domy - rozvoľnená zástavba 0,22
- koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - bytové domy - rozvoľnená zástavba 0,30

b) pri kóde **I 201** je navrhovaný podiel funkcie bývania 11% a nasledovné regulatívy intenzity využitia územia:

- index podlažných plôch: 2,10
- index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - centrotvorná zástavba mestského typu 0,22
- koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - centrotvorná zástavba mestského typu 0,27

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby v riešenom území neprekračuje limity stanovené regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta.

Komentár oddelenia ÚRaD:

Predložený investičný zámer je z územnoplánovacieho hľadiska akceptovateľný.

JUŽNÉ MESTO ZÓNA A3 + A5



DOKUMENTÁCIA PRE ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Dokumentácia pre územné rozhodnutie 07/2018

INVESTOR
South City Retail Park A1, s.r.o.
Poštová 3, 811 06 Bratislava

PROJEKTANT
bevk perović arhitekti d.o.o.
dunajska 49, 1000 Ljubljana
info@bevkperovic.com

AUTORI
Vasa Perović MABIA, Matija Bevk udia,
Juan Miguel Herrero arz, Martin Tomažič udia, Blaž Goričan udia
Christophe Riss arch. dplg., Urban Petranovič udia, Rok Smrkolj mag.eng.arch.

JUŽNÉ MESTO - ZÓNA A3 + A5
DOKUMENTÁCIA PRE ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE
bevk perović arhitekti
dunajska 49 \ sl-1000 ljubljana



Širšie vzťahy na ortofotomape - celkový urbanistický návrh zóny Slnčnice - Južné Mesto







