



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

K.T.Plus, s.r.o.,
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
15/10/2018

Naše číslo
481/2019/12-OURaD/Va3

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Vasek
02/68288836
jozef.vasek@petrzalka.sk

Bratislava
31.01.2019

VEC

Vyjadrenie

Listom doručeným dňa 17.10.2018 ste nás v zastúpení stavebníka South City E, s.r.o., Poštová 3, Bratislava požiadali o vydanie stanoviska k dokumentácii pre územné rozhodnutie stavby „**Južné Mesto - zóna AB1 + AB4, Bratislava-Petržalka**“, na pozemkoch parc.č. 3042/2, 3042/38, 3043/2, 3043/3, 3051/21, 3051/41, 3051/8, 3051/9, 4428/10, 3603/10, 3051/14, k.ú. Petržalka.

Dokumentácia rieši návrh výstavby novej zmiešanej rezidenčnej zóny s občianskou vybavenosťou pri Panónskej ceste v lokalite Južné Mesto. Organizačne je územie v zmysle rozvoja celého Južného Mesta členené na rozvojové zóny A, B, C, z ktorých niektoré sú už realizované (C-B), práve v realizácii (C-B) alebo v štádiu predprojektovej a projektovej prípravy (A-B). Posledne menovaný stav sa týka touto dokumentáciou predkladaných zón AB1 a AB4. V zóne AB1 sú navrhnuté sektory-objekty N1, N2, N3 a v zóne AB4 sektor-objekt N4. Členenie na „N“ objekty reprezentuje súčasne uvažovanú realizačnú etapizáciu, teda N1 - 1.etapa, N2 - 2.etapa, N3.1 - 3.etapa, N3.2 - 4.etapa a N4 - 5.etapa. Do etapizácie je zaradená aj 6.etapa - prepojenie zóny AB4 s rozvojovou zónou A na západnej strane riešenej lokality diagonálnym dopravným prepojením.

Riešené územie - zóna AB1 a AB4 sa rozkladá na území s rozlohou cca 260 x 190 m a bude pozostávať zo 4 objektov, označených N1 až N4. Tie budú tvorené pôdorysne rozmernou podstavou v 1.podzemnom, prípadne aj v 1.nadzemnom podlaží, v objekte N4 siaha podstava až po 3.nadzemné podlažie a na nej spočívajúcimi subtilnými vežovými objektmi so štvorcovým pôdorysom, ktoré budú mať 7 až 22 (23) nadzemných podlaží. V 1.podzemnom a čiastočne aj v 1.nadzemnom podlaží sa budú nachádzať garážové priestory, v 1.nadzemnom podlaží navyše občianska vybavenosť a byty, vyššie nadzemné podlažia sú venované výlučne bytovej funkcii.

Objekt N1 tvorí trojica vežových objektov rôznej podlažnosti: N.1-A (19 NP), N.1-B (7 NP) a N.1-C (8 NP) - na spoločnej platforme halovej garáže a občianskej vybavenosti. V objekte je lokalizovaných 212 b.j., 10 apartmánov, v garážach 227 stojísk, na teréne 86 stojísk. V parteri objektov N.1-B a N.1-C je umiestnená občianska vybavenosť, vrátane gastro-prevádzky.

Objekt N2 tvorí trojica vežových objektov rôznej podlažnosti: N.2-A (21 NP), N.2-B (11 NP) a N.2-C (8 NP) - na spoločnej platforme halovej garáže a občianskej vybavenosti. V objekte je lokalizovaných 258 b.j., 23 apartmánov, v garážach 234 stojísk, na teréne 90 stojísk. V parteri objektov N.1-B a N.1-C je umiestnená občianska vybavenosť, vrátane gastroprevádzky.

Objekt N3 tvorí 7 objektov rôznej podlažnosti: N3.1-A (7 NP), N3.1-B (6 NP), N3.1-C (7 NP), N3.2-D (7 NP), N3.2-E (6 NP) a N3.2-F (7 NP) a N3.2-G (7 NP) - na spoločnej platforme halovej garáže a občianskej vybavenosti. V objekte je lokalizovaných 282 b.j., 25 apartmánov, v garážach 367 stojísk, na teréne 60 stojísk. V parteri objektov N3.1-A, N3.2-D a N3.2-G je umiestnená občianska vybavenosť, vrátane gastroprevádzok.

Objekt N4 tvorí dvojica vežových bytových objektov rôznej podlažnosti: N.4-A (22 NP) a N.4-B (13 NP) - na spoločnej platforme halovej garáže a občianskej vybavenosti. V objekte je lokalizovaných 212 b.j., 10 apartmánov, v garážach 348 stojísk (z toho 127 v podzemnej garáži a 221 v nadzemnej štvorpodlažnej garáži), na teréne 60 stojísk. V trojpodlažnej podnoži je umiestnená občianska vybavenosť s obchodnou vybavenosťou, službami a gastroprevádzkou. Ťažisko plôch OV tvorí zdravotné stredisko na 2. a 3.NP.

Komunikačnú a organizačnú os územia celého komplexu stavieb riešeného územia tvorí bulvár ako dopravný a pobytový priestor. Jeho koncepcia osovo nadväzuje na realizovaný bulvár zóny B, ktorý začína v obchodno-spoločenskom centre na východnej strane územia a končí v riešenom území v polohe rozptylového priestoru terminálu MHD (električka, autobusy) v centrálnej polohe Južného mesta. Hoci bulvár plní ťažiskovo funkciu dopravnej obsluhy prilehlého územia, jeho geometria je navrhnutá tak, aby popri tejto funkcii plnil aj funkciu príjemného pobytového priestoru s preferenciou pešieho pohybu. Medzi sústavu jednosmerných komunikácií je vložený 10,0 m široký pás územia - medzipriestor, ktorého náplňou je parková zeleň, spevnené plochy s lavičkami a aktivitami, podporujúcimi sociálno-spoločenskú interakciu jeho užívateľov.

Základné kapacitné údaje stavby:

Celková plocha pozemku - zóna AB1+AB4	41 955 m ²
Celková plocha pozemku - zóna AB1	33 015 m ²
Celková plocha pozemku - Zóna AB4	8 940 m ²
Zastavaná plocha - zóna AB1	6 831 m ²
Zastavaná plocha - zóna AB4	3 205 m ²
Plochy zelene - zóna AB1	10 594 m ²
na rastlom teréne	6 510 m ²
na podzemnej stavbe - hr.substrátu > 1 m	3 058 m ²
na podzemnej stavbe - hr.substrátu > 2 m	1 026 m ²
Plochy zelene - zóna AB4	3 550 m ²
na rastlom teréne	1 570 m ²
na podzemnej stavbe - hr.substrátu > 2 m	1 980 m ²
Celková podlažná plocha nadzemnej časti - zóna AB1	68 810 m ²
Podlažná plocha bývania	57 432 m ² (89,0%)
podlažná plocha občianskej vybavenosti	1 639 m ² (2,5%)
Celková podlažná plocha nadzemnej časti - zóna AB4	28 642 m ²
Podlažná plocha bývania	14 830 m ² (59,0%)
Podlažná plocha občianskej vybavenosti	3 864 m ² (15,3%)
Maximálny počet nadzemných podlaží - zóna AB1	19
Maximálny počet nadzemných podlaží - zóna AB4	22
Počet podzemných podlaží - zóna AB1	2
Počet podzemných podlaží - zóna AB4	1
Počet bytov	957

Počet apartmánov	58
Počet obyvateľov	2 237
Počet ubytovaných	155
Počet parkovacích miest v garáži	1 129
Počet parkovacích miest na teréne	257
Celkový počet parkovacích miest	1 386.

Dopravné napojenie: Zóna bude napojená na existujúci komunikačný systém v dvoch miestach a výhľadovo k zóne A. Obe napojenia na existujúci stav sú riešené na Panónsku cestu. V severnej časti bude obslužná komunikácia napojená popod most na Panónskej ceste smerom do Petržalky na existujúce pravo-pravé pripojenie. Z východnej strany bude napojenie zrealizované na existujúcu okružnú križovatku na vetve „BA“ zóny B. Na komunikačnú sieť zóny AB budú napojené aj podzemné garáže.

Po posúdení Vašej žiadosti a predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie stavby Vám mestská časť Bratislava-Petržalka dáva nasledovné **vyjadrenie:**

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

a) pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie **101**, s nasledujúcou charakteristikou:

- Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.
- Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

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**, s nasledujúcou charakteristikou:

- Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.
- Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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** s nasledujúcou charakteristikou: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

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

d) pre **ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň**, číslo funkcie **1130** s nasledujúcou charakteristikou: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem

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

V rámci navrhovanej stavby:

a) pri kóde **H 101** je navrhovaný podiel funkcie bývania 89% a nasledovné regulatívy intenzity využitia územia:

- index podlažných plôch: 2,04
- index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - bytové domy - rozvoľnená zástavba 0,21
- koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - bytové domy - rozvoľnená zástavba 0,32

b) pri kóde **I 201** je navrhovaný podiel funkcie bývania 59% a nasledovné regulatívy intenzity využitia územia:

- index podlažných plôch: 3,18*
- index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - centrotvorná zástavba mestského typu 0,36
- koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - centrotvorná zástavba mestského typu 0,40

*navýšenie indexu podlažných plôch a funkcie bývania vychádza z poznania investičných zámerov v celej predmetnej funkčnej zóne I 201, nielen aktuálne riešenej. Tieto zámery - škola a polyfunkčné objekty – hodnotami svojich podlažných plôch a funkčného obsahu umožňujú uplatnenie navrhovanej výmery podlažnosti a funkcie bývania v riešenej časti zóny AB4. Toto využitie preskupenia podlažných plôch a funkcie vychádza z urbanistického zámeru podporenia mestotvornosti - zahustenia a vertikálnej gradácie hmoty centrálného priestoru v komunikačnom uzle nosného dopravného systému MHD (zastávka električky a autobusov MHD).

K samotnému riešeniu navrhovanej stavby máme tieto požiadavky a pripomienky:

1. Žiadame podrobnejšie preukázať výpočet všetkých indexov (IPP, IZP, KZ) vzťahujúcich sa na územie vo vlastníctve investora.
2. Požadujeme doplniť priechody pre chodcov so svetelnou signalizáciou cez Panónsku cestu.
3. Na funkčných plochách určených v zmysle ÚPN mesta pre využitie na občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, žiadame navrhnuť administratívu namiesto bytov a apartmánov.
4. Do riešenia stavby požadujeme zapracovať predškolské, školské, kultúrne zariadenia a tiež prvky „smart city“.
5. Odporúčame zvážiť návrh nájomných bytov.
6. Prepojovaciu komunikáciu smerom na Jasovskú ulicu je potrebné skoordinať so stavbou „NS MHD prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor“ a pokiaľ je uvažovaná iba ako prepojenie na Panónsku cestu, tak ukončenie komunikácie zabezpečiť proti prejazdu

na Jasovskú, avšak odporúčame jej priame prepojenie na Jasovskú (aspoň v dočasnom riešení).

7. Odporúčame zvážiť možnosť skrátenia kolmých parkovacích miest a uvažovať s previsom vozidla (do zelene) v zmysle STN 73 6056.
8. Navrhovanú stavbu požadujeme skoordinať s pripravovanými stavbami v lokalite a to so stavbou „Nosný systém MHD, prevádzkový úsek Janíkov dvor - Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica - Janíkov dvor“, na ktorú je vydané územné rozhodnutie a so stavbou „JUŽNÉ MESTO - ZÓNA A3+A5“.

Na základe uvedených požiadaviek a pripomienok požadujeme predloženú dokumentáciu pre územné rozhodnutie stavby „Južné mesto - zóna AB1 +AB4, Bratislava-Petržalka“ prepracovať a až po jej prepracovaní bude možné k nej vydať súhlasné stanovisko.

Ján Hrčka
starosta