

## Materiál do operatívnej porady starostu

### Investičný zámer:

**Žiadateľ :** GFUL s.r.o., Rosná 2227/13, Senec

**Obstarávateľ :** GFUL s.r.o., Rosná 2227/13, Senec

**Zámer :** Urbanistická štúdia zóny Petržalka Juh, lokalita „C2“, Južná rozvojová os – Janíkov dvor, Janíkovské pole

**Stupeň :** urbanistická štúdia pre zmeny a doplnky ÚPN hl.m. SR Bratislavy

### **Popis riešenia:**

Obstarávateľom urbanistickej štúdie zóny (ďalej len UŠ) je spoločnosť GFUL s.r.o., Rosná 2227/13, Senec. Spracovateľom UŠ je spoločnosť ARCHINEX s.r.o., architektonická kancelária, Zadunajská 8, Bratislava.

Riešená lokalita sa nachádza v južnej časti katastrálneho územia Petržalka, je ohraničená zo severu ochranným a bezpečnostným pásmom územnej rezervy produktovodov, z východu ochranným pásmom protipovodňovej hrádze a samotnou hrádzou, z juhu je ohraničená katastrálnou hranicou Jarovce a pásmom zbytku lužného lesa. Zo západu susedí s územím lokality „C“ fy CRESCO DEVELOPMENT s.r.o.. Rozloha vlastného riešeného územia je 10,33 ha. Zaujímavé územie je dnes bez zástavby a tvorí ho obhospodarovaná poľnohospodárska pôda.

Cieľom spracovania UŠ je overiť reálnu využiteľnosť záujmového územia pre rozvoj pestrej bytovej a športovej zástavby, z hľadiska funkcie, regulácie i navrhovanej plošnej disponibility územia formou: bytových domov, rodinných domov, objektov občianskej vybavenosti, športu, telovýchovy, rekreácie a parkovo upravenej zelene vrátane súvisiacej technickej a dopravnej vybavenosti územia.

Riešenie UŠ navrhuje zmenu funkčného využitia územia stanoveného v ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy (šport, telovýchova a voľný čas, kód X/401) na nové funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 - kód F, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 - kód C, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 - kód E, šport, telovýchovu a voľný čas, číslo funkcie 401.**

#### • Pre viacpodlažnú a málopodlažnú zástavbu obytného územia:

	IPP max	Číslo Funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ Min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Bytové domy, zástavba mes. typu	5	0,28	0,25
					6	0,26	0,25
C	0,6	102	Malopodlažná bytová zástavba	izolov.RD 480-600m <sup>2</sup>	2	0,25	0,4
				izolov.RD 600-1000m <sup>2</sup>	2+	0,22	0,4
				radovéRD 300-450m <sup>2</sup>	1+2	0,32	0,25
				átriovéRD 450m <sup>2</sup>	1	0,5	0,2
				bytové domy	2	0,3	0,25

#### • Pre územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu:

	IPP max	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ Min.
E	1,1	201	OV celom. a nadmes. významu	Obch.-spol. komplexy	2-3	0,50	0,20
				Zástavba mests. typu	4	0,28	0,20
C	0,6	401	Šport, telovýchova	Kryté zariadenia	1	0,60	0,10

**Stručný popis urbanistickej koncepcie riešenia:**

Gradáciu hmôt a nové funkčné využitie územia spracovateľ smeruje do ťažiska územia, ktoré sa bude tvoriť pozdĺž nosnej pešej osi lokality „C“ a „C2“. Vytvára prostredie, v ktorom bude možné postupne aplikovať funkcie charakteristické pre novú mestskú štvrť, predovšetkým pôjde o územie s nosnou funkciou bývania, občianskej vybavenosti a športu.

Napriek týmto limitom vytvára z hľadiska hmotovo-priestorového novú modernú overenú urbánnu štruktúru, na ktorú sa budú môcť napájať ďalšie rozvojové plochy tohto rozsiahleho územia. Rešpektujú sa tu príslušné zákony, vyhlášky a technické normy týkajúce sa predovšetkým odstupov, osvetlenia, ochranných pásiem a atď..

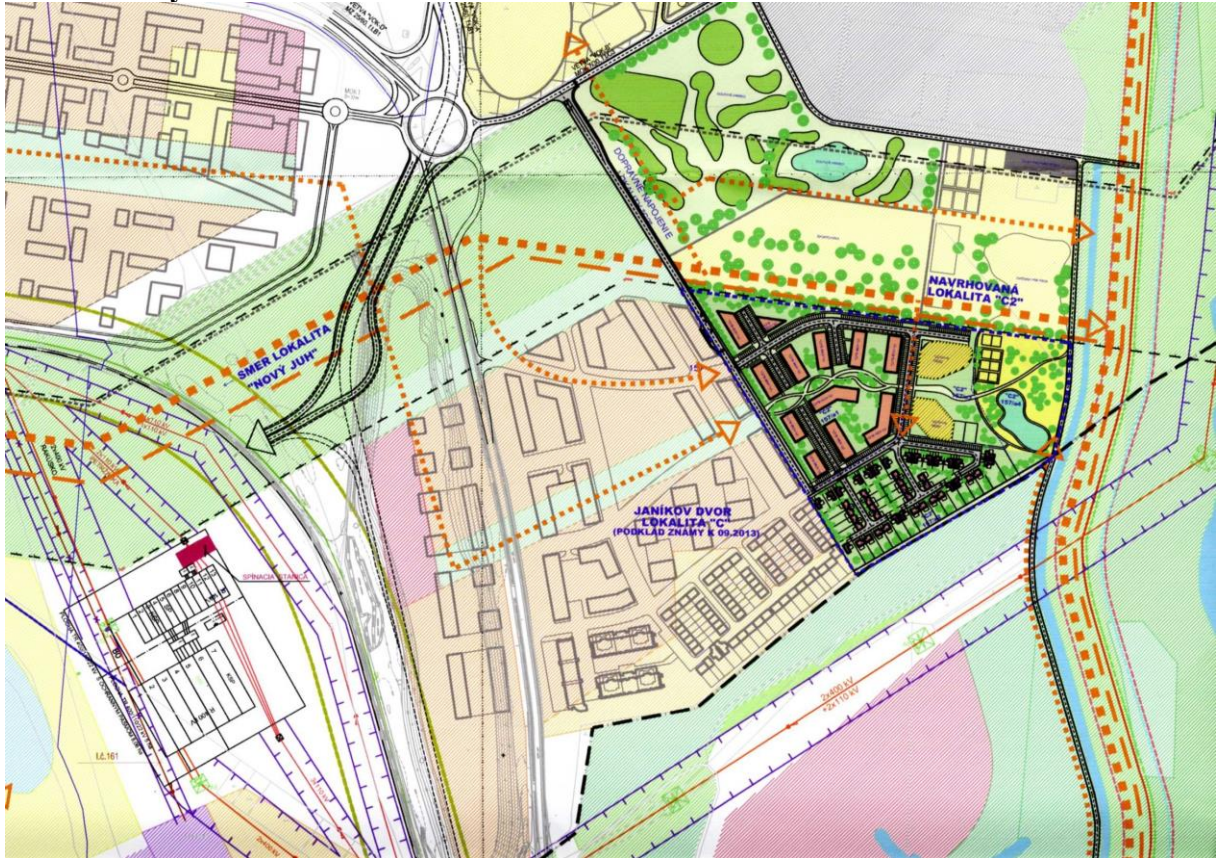
V riešení sa uplatňujú kompozičné, urbanisticko-architektonické podmienky (urbanistické osi, priehľady, dominanty, gradácia, silueta...). Vytvárajú sa podmienky dotvorenia konkrétnych priestorov ulíc, určuje sa spôsob zástavby, overuje sa výškové zónovanie, podlažnosť, udržanie štýlovej jednoty.

Základom riešenia je zmena plošného návrhu nového územného plánu v jeho funkčných plochách a komunikačnej sieti. Ťažisko občianskej vybavenosti je posunuté do stredu územia. Z tohto centra sa zástavba rozvoľňuje do rekreačnej časti okolo areálu športu vodnej plochy Jaroveckých ramien a protipovodňovej hrádze. Tomuto riešeniu je podriadená aj komunikačná sieť, smerovanie parkovej zelene, ktorá lemuje pešie trasy komunikujúce s vnútroblokmi – tichými oázami obytných objektov. Zelený koridor umiestnený stredom územia priamo nadväzuje na parkovú zeleň a pešiu zónu lokality „C“. V návrhu sú dosiahnuté veľmi priaznivé hodnoty zastavanosti a koeficientov zelene. Doprava je zokruhovaná, je podriadená potrebám MHD, svojimi parkovacími plochami a garážovými polozapustenými priestormi plne vyhovuje normovým štandardom. Celá novonavrhovaná výstavba nadväzuje na riešenie lokality „C“, CRESCO DEVELOPMENT s.r.o., ako pešou osou, tak i znižovaním objektov a dodržiavaním typológie bytových a rodinných domov smerom k južnej hranici – k lesu.

Návrh stanovuje regulatívy funkčného a priestorového využitia, limity v min. rozsahu: prípustné funkcie (dominantné, vhodné, výnimočne prípustné), index zastavanej plochy, index prírodnej plochy, maximálnu podlažnosť, uličné a stavebné čiary, štruktúru zelene, dopravnú a technickú vybavenosť.

V návrhu sú rozpracované požiadavky na ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia – ovzdušie, podzemné a povrchové vody, pôda, zeleň.

### Širšie vzťahy



### Návrh riešenia



### Návrh funkčného využitia

