

Materiál do operatívnej porady starostu

Investičný zámer:

1.

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

Investor: Delta Construction, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava

Zámer: Južné mesto – zóna C0: Viacpodlažná bytová zástavba, Bratislava-Petržalka

Stupeň: dokumentácia pre územné rozhodnutie

Popis:

Žiadateľ požiadal v zastúpení investora Delta Construction, s.r.o., Poštová 3, Bratislava o vydanie záväzného stanoviska pre potreby územného konania k stavbe „Južné mesto – zóna C0: Viacpodlažná bytová zástavba, Bratislava-Petržalka“ na pozemkoch parc.č. 3027/3 a 3027/10 v k.ú. Petržalka a inžinierskych sietí na pozemkoch parc.č. 909/8, 909/7, 909/6, 3026/3, 3022/64, 3022/506, 3027/6, 3027/9, 3022/388, 3022/628, 3022/62, 3022/234, 3022/334 a 3022/336 v k.ú. Petržalka v zmysle predloženej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Predmetom dokumentácie je 1. etapa výstavby zóny C0, a to bytové domy SO-01, SO-02, SO-03 a SO-04. Objekty sú komponované tak, aby vytvorili polootvorený obytný blok s vnútorným parkom. Urbanistické riešenie zabezpečí odblokovanie vnútorného obytného prostredia od negatívnych vplyvov z budúcej výstavby v okolí a frekventovanej cesty I/2 na východe. Členenie bloku na 4 samostatné objekty umožňuje etapizáciu výstavby.

V objekte SO-01 sú garáže, technické vybavenie a hlavný vstup do objektu bytového domu v úrovni terénu. Prvé až šieste podlažie tvoria byty, šieste nadzemné podlažie je definované ako ustupené.

V objekte SO-02 sú garáže, technické vybavenie a hlavný vstup do objektu bytového domu v úrovni terénu. Prvé až piate podlažie tvoria byty, pričom piate nadzemné podlažie je definované ako ustúpené.

Objekty SO-03 a SO-04 majú garáže osadené na vstupnom podlaží – úroveň 1.PP, ktoré je polozapustené. Do priestorov 1.PP je prístup cez rampu alebo schodisko. Prvé až siedme podlažie tvoria byty. Siedme nadzemné podlažie je definované ako ustúpené. Riešenie bolo zvolené s ohľadom na efektívitu výstavby a potrebu parkovacích miest a najmä optimálne výškové osadenie bytov voči verejnemu priestoru.

Kapacitné údaje stavby:

celková plocha riešeného územia	19.126 m ²
zastavaná plocha	4.264 m ²
spevnené plochy.....	13.203 m ²
plochy zelene na teréne	11.580 m ²
počet podzemných podlaží	6 až 7
počet nadzemných podlaží	0 až 1
počet bytov.....	352
počet obyvateľov.....	854
počet parkovacích miest	507

Stanovisko URaD:

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú pozemky predmetnej stavby súčasťou **rozvojového územia** určeného pre funkčné využitie: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód E 101 s nasledovnými regulatívami intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch - IPP 1,1
- **maximálny index zastavaných plôch - IZP 0,28**
- **minimálny koeficient zelene - 0,25**

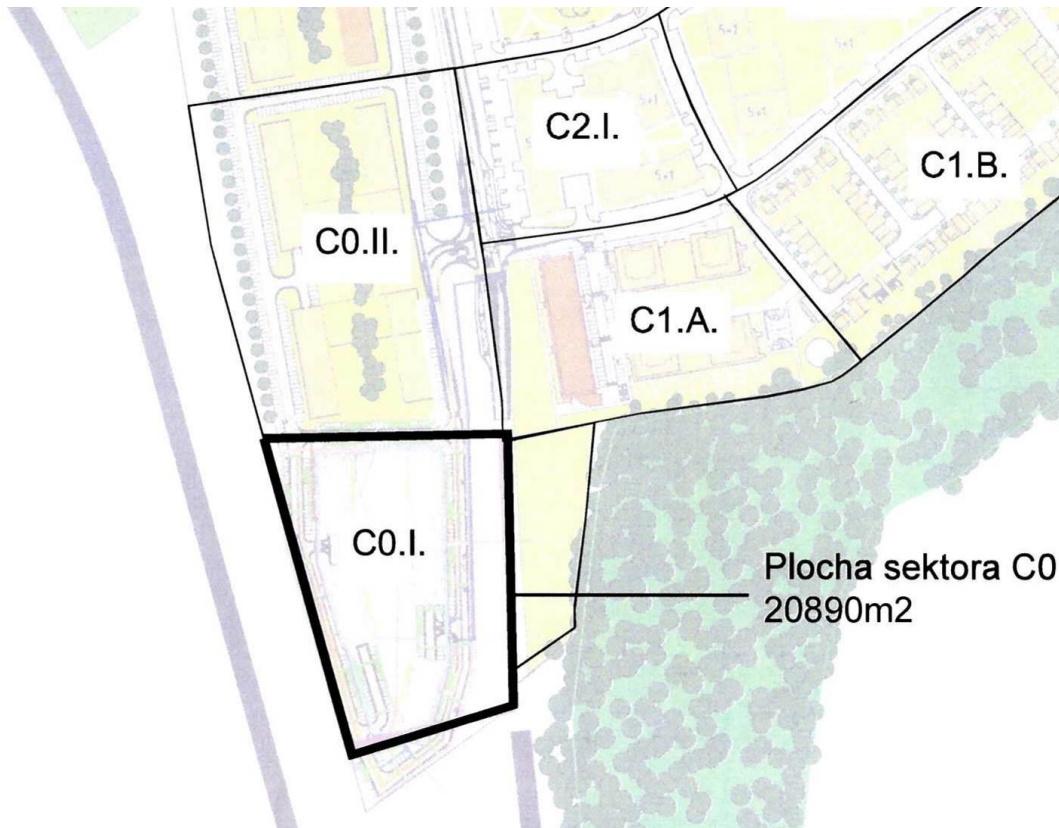
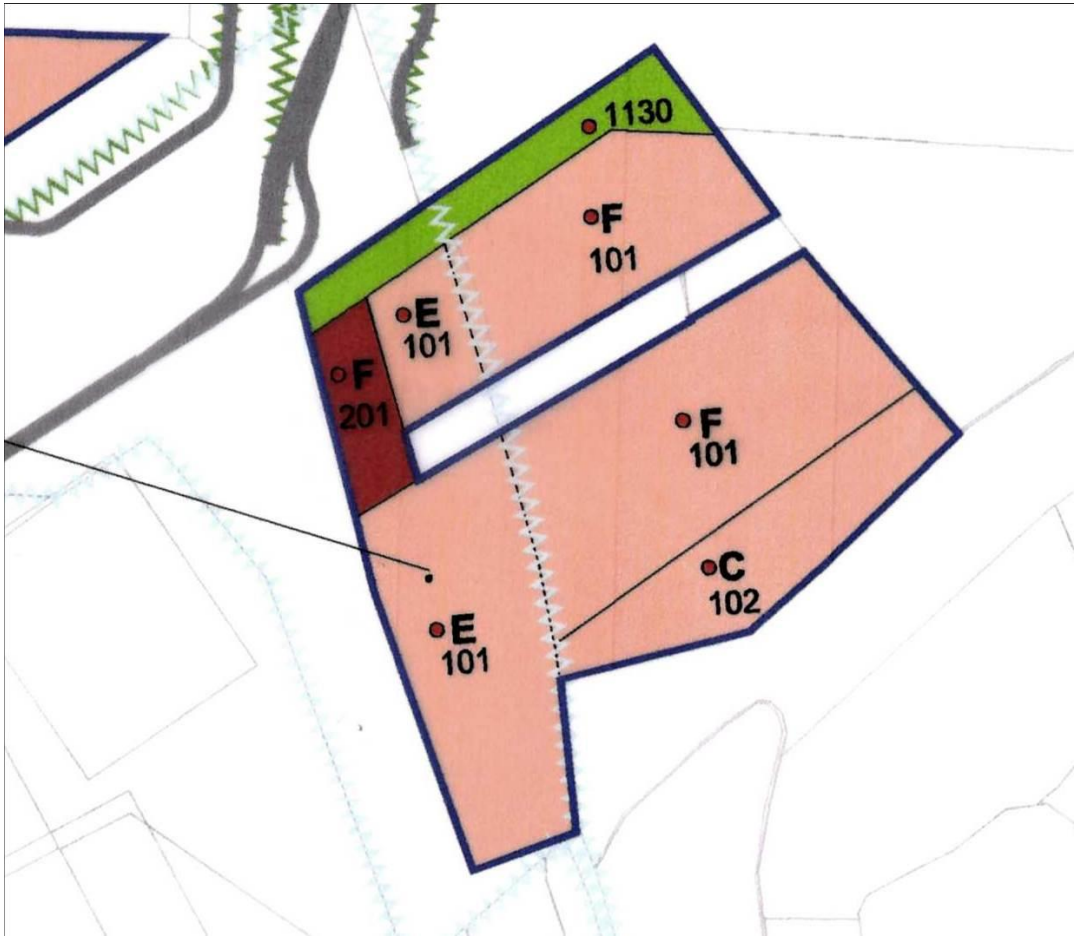
(regulatív E 101 nie je stanovený v ÚP-HM-SR-BA, ZaD 02)

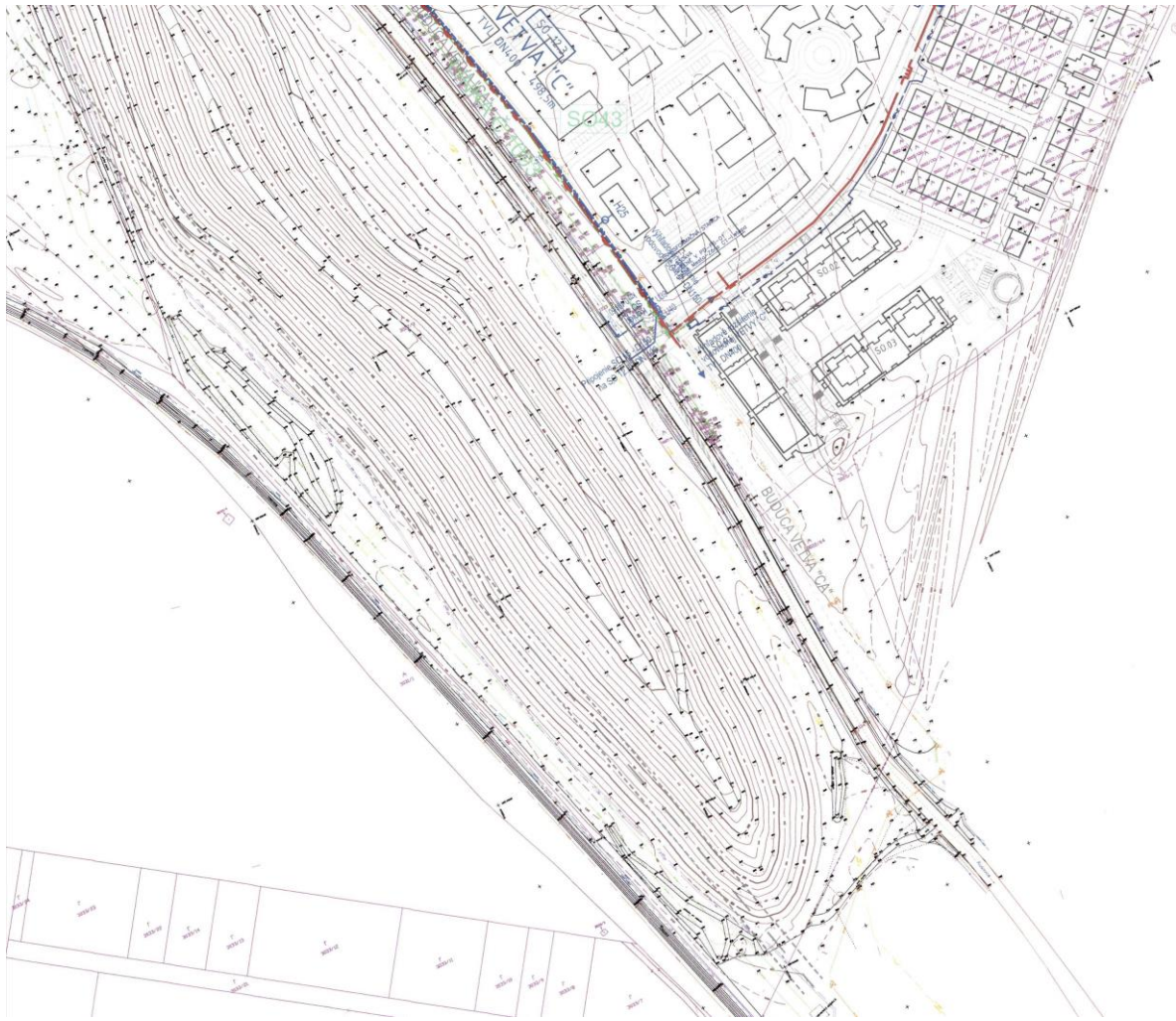
Navrhovaná stavba je / nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta.
Zatiaľ nemôžeme konštatovať, kým nepoznáme regulatív. Čaká sa na Zmeny a doplnky 03.

Pripomienky:

1. Výstavba je navrhovaná na južnej časti telesa navážkového valu, pričom **nebola predložená projektová dokumentácia odstránenia telesa navážkového valu a naloženia s jeho obsahom** (stavebné hmoty z asanácie starej Petržalky, stavebné hmoty vzniklé pri HBV v Petržalke a iné hmoty a látky, ktoré môžu byť prítomné).
2. Hlavné vstupy do objektov bytových domov sú navrhované z priestoru okružnej komunikácie. V dokumentácii sa uvádza: „...kompozičným ohniskom je centrálny priestor ... *pešími komunikáciami spájajúcimi jednotlivé bytové bloky ... v priamej nadväznosti na vstupy do bytových domov sa nachádza vnútorný oddychový priestor...*“ [Sprievodná správa, str. 2]. Požadujeme **doplniť vedľajšie vstupy do navrhovaných objektov bytových domov** orientované do priestoru vymedzeného blokom bytových domov a tento priestor adekvátne preriešiť v zmysle citovanej časti projektovej dokumentácie.
3. Nakoľko pešie ťahy nie sú uvažované v nadväznosti na existujúcu štruktúru (Lúky IV-VIII) žiadame ich o to viac vzťahovať na zastávky MHD. Pešie trasy navrhnuté v PD nerešpektujú kritérium logickej a najkratšej trasy. Zo začiatku aj konca nástupišťa zastávky MHD žiadame **priamo smerovať chodník k navrhovaným priechodom**.
4. Kolmé parkovacie miesta žiadame skrátiť min. o 30cm s uvažovaným previsom (viď STN 73 6056) a o túto vzdialenosť rozšíriť chodník (tak aby priechodný profil (aj s prípadným previsom) bol zachovaný v šírke 2m. To platí najmä v severnej časti investičného zámeru
5. Pri výpočte a návrhu riešenia statickej dopravy odporúčame vychádzať z Vyhlášky 532/2002 Z.z. (ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie) a **vytvárať vo väčšej miere podzemné parkovanie s obmedzením parkovania na povrchu**, čím sa dosiahne tvorba kvalitnejšieho uličného priestoru. Navrhované pozdĺžne parkovacie miesta odporúčame riešiť ako územnú rezervu a realizovať ich iba v prípade skutočného nedostatku parkovacích miest.
6. S riešením statickej dopravy na plochách v zóne C1 (65 pm.) rozhodne nesúhlasíme. Požadujeme, aby **vyriešiť nároky na statickú dopravu v rámci zóny C0**, sektora C0.I., prípadne v rámci sektora C0.II. v prípustnej pešej dostupnosti.
7. V dokumentácii nie je uvažované s výstavbou zariadenia materskej škôlky ani základnej školy. Požadujeme doplniť návrh riešenia.







Investor: JUŽNÉ MESTO IS s.r.o.
Podrobné: 3.811.06 Bratislava
Projektant: COMPASS s.r.o.,
Barca 9/6 296 273 01 Bratislava

Autori: Ing. arch. Juraj Benetín, Ing. Peter Cibulka, Ing. arch. Miroslav Čatloš,
Ing. arch. Juraj Česelský, Ing. arch. Miroslava Gašparová, Ing. arch. Marek Grébert

JM-CO
HMOTOVÉ RIEŠENIE

Podnetie, Máj 2014.

