

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

---

VPÚ DECO Bratislava, a.s.  
ul. Za kasárňou č.1  
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
110513/DR/1	MAGS ORM 45634/11-297262	Ing.arch. Arvayová/250	8.09.2011

Vec:

**„Urbanistická štúdia - Južné mesto, Bratislava – Petržalka, prechodová zóna AB“ - čistopis,**  
stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Listom č. j. MAGS ORM 45634/11-297262 z 13.5.2011 ste predložili **čistopis Urbanistickej štúdie - Južné mesto, Bratislava – Petržalka, prechodová zóna AB**, spracovaný firmou VPÚ DECO Bratislava a.s., Za kasárňou 1, Bratislava. Obstarávateľom urbanistickej štúdie zóny je POPPER QUINLAND PRIVATE s.r.o., Michalská 16, 811 01 Bratislava. K urbanistickej štúdií hlavné mesto vyjadrilo pripomienky listom MAGS ORM 47598/2010-268072 zo dňa 18.10.2010.

Hlavným cieľom spracovania predloženej UŠ je stanovenie novej koncepcie využitia územia, ktorá po kladnom prerokovaní bude slúžiť ako podklad pre spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy.

Čistopis urbanistickej štúdie bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy – oddelením územného rozvoja mesta, oddelením územného plánovania a oddelením dopravného plánovania.

Na podklade výsledkov odborného posúdenia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ktoré je orgánom územného plánovania podľa ustanovenia § 16 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, uplatňuje k čistopisu urbanistickej štúdie toto

## stanovisko

Požiadavky vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie:

- V zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je predmetné územie určené pre funkčné využitie plôch: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód B/201 a G/201, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód H/101, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód 1110, ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód 1130 a plochy zariadení železničnej dopravy, kód 702. Územím prechádza trasa navrhovaného nosného systému MHD so zastávkou. Do južnej časti riešeného územia zasahuje ochranné pásmo železničnej trate. Predmetná lokalita je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 207

---

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Kompletný dokument ÚPN hl.m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je zverejnený na adrese <http://www.bratislava.sk> (sekcia občan).

- Hlavné mesto obstaralo zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02. V návrhu ZaD 02 v predmetnej lokalite došlo oproti platnému ÚPN mesta k úprave rozhrania funkčných plôch v prospech OV celomestského a nadmestského významu a k zmene intenzity využitia územia z kódov intenzity zástavby B/201 a G/201 na I/201 na úkor plôch viacpodlažnej zástavby obytného územia H/101 a plôch parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód 1110. Táto zmena bola zaradená do ZaD 02 z podnetu majiteľa pozemkov. Informujeme Vás, že dokumentácia ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02 je v procese schvaľovania.
- Predložené riešenie „UŠ Južné mesto, Bratislava-Petržalka, zóna AB“ navrhuje urbanistickú koncepciu, ktorá svojim riešením vyvoláva ďalšiu zmenu ÚPN mesta. Ide o zmenu zo súčasného funkčného využitia územia: OV celomestského a nadmestského významu, kód B/201 a G/201, viacpodlažná zástavba obytného územia kód H/101 na OV celomestského a nadmestského významu s doplnkovou funkciou bývania, rozvojový kód I/201 a H/201.

Základné údaje o predloženej zámere:

- Dôvodom obstarania štúdie je príprava a realizácia obchodného centra, obytných objektov, objektov občianskej vybavenosti a plôch zelene. Výmera lokality je cca 188 125 m<sup>2</sup>. Návrh urbanistickej koncepcie rozvoja územia uvádza 49 848 m<sup>2</sup> pre služby a obchod, 75 035 m<sup>2</sup> administratívy, 9 604 m<sup>2</sup> kultúry. Časť AB1 regul. H/201 (IPP 1,96; IZP 0,5; KZ 0,16) – v dotyku s Panónskou a zónou B: multifunkčné mestské centrum. Časť AB2 regul. I/201 (IPP 2,02; IZP 0,29; KZ 0,16) – v dotyku s traťou ŽSR: OV s predajnými plochami v parteri. Časť AB3 regul. I/201 (IPP 0,82\*; IZP\* 0,11; KZ 0,15) – v dotyku so zónou A: OV objekt kultúrneho centra. (\*návrh nenavrhuje zástavbu v celej ploche sektora).
  - Súčasťou polyfunkčných objektov sa navrhuje v ich parteri lokalizovanie zariadení OV, ktorých súčasťou budú stravovacie zariadenia a kaviarne. V celej zóne AB budú lokalizované objekty OV: verejné stravovanie, kultúrne sály, kluby, centrá voľného času, drobné obchodné prevádzky, objekty kultúry, verejného stravovania a obchodu.
- |                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| plocha riešeného územia       | 188 125 m <sup>2</sup> |
| verejná zeleň                 | 14 042 m <sup>2</sup>  |
| počet obyvateľov / bytov      | 1380 / 608             |
| počet pracovných príležitostí | 2827                   |

#### Pripomienky k čistopisu UŠ:

##### Z hľadiska kompozičného a prevádzkových vzťahov:

- Umiestnenie zásobovacích vstupov a hlavne parkovacích domov z nosnej komunikácie Panónskej cesty považujeme i naďalej za nevhodné. Objekt nákupného centra v sektore AB1 tvorí základnú dominantu (i keď nie výškovú ale určite objemovú a významovú) celej novej mestskej štruktúry. Považujeme za nevhodné, aby hlavné priečelie tejto budovy tvoril parkovací dom a zásobovanie. V tomto sektore bude dôležité adekvátne urbanistické a architektonické riešenie.

##### Textová časť:

- V kapitole 6.b požadujeme uvádzať názvy funkčných plôch podľa ÚPN (funkcia č. 1130 a č.1110 nie územie mestskej zelene).
- V kapitole 7.g, v *Tabuľke regulácie územia* v časti *Nový návrh* nesedia výmery izolačnej zelene s tabuľkou v kap.7.k na strane 19.
- V kapitole 7.g, v *tabuľke Regulácia využitia jednotlivých funkčných plôch podľa platného ÚPN* nesedia názvy funkcií (namiesto občianskej vybavenosti je uvádzaná polyfunkcia). Upozorňujeme tiež, že predmetná regulácia I/201 je predmetom ZaD 02, a nie v platnom ÚPN.
- V kapitole 7.g, v *tabuľke Navrhované výmery funkčných plôch v UŠ* nesedí KZ bloku AB3 s údajom v tabuľke v kapitole 8.a a na výkrese č. 06b.

**Grafická časť:**

- Výkres č. 05 UŠ bude východiskom pre návrh zmien a doplnkov ÚPN mesta. Upozorňujeme, že „výkres č. 15 – Navrhované zmeny a doplnky, Funkčné plochy“ nepreukazuje priemet regulácie územia komplexne. (Např. chýba zakreslenie funkcie č. 1130 v severnej časti riešeného územia pozdĺž Panónskej ulice). Spodné dve schémy návrhu následných zmien a doplnkov sú zakreslené nesprávne, je potrebné ich opraviť. Požadujeme spracovať grafický priemet návrhu zmien a doplnkov pre výkres funkčný aj výkres regulačný samostatne.
- Vo výkrese č. 06 b, doplniť v grafike označenie plôch zelene (sever, juh a stred) uviesť ich ako ďalšie čísla blokov a premietnuť údaje o týchto plochách do tabuľky regulácie uvedenej na výkrese.
- Výkres č. 14 by bolo vhodné doplniť o pohľady z Panónskej cesty, nie len z vnútrobloku.
- Vo výkrese č. 09 je potrebné doplniť odkanalizovanie južnej časti zóny AB.
- Vo výkrese chýba návrh dažďovej kanalizácie.

**Z hľadiska zelene a životného prostredia:**

- Predložená UŠ neobsahuje zaradenie zdrojov znečisťovania ovzdušia podľa platnej kategorizácie, absentujú údaje o spôsobe riešenia negatívnych vplyvov týchto ZZO na okolité územia, súčasťou UŠ nie je exhalčná štúdia ani žiadny komentár, či uvažované ZZO budú emitovať škodlivé látky v limitných/nadlimitných koncentráciách. (Doplnené všeobecné zdroje znečisťovania v rámci MČ Petržalka nenahrádzajú posúdenie novonavrhovaných zdrojov znečisťovania).

**Z hľadiska dopravného plánovania konštatujeme:**

- Nami vznesené pripomienky sú v čistopise UŠ zohľadnené, drobné nedostatky v textovej prípr. výkresovej časti sú odstránené, komunikácia v južnej časti zóny AB (prestupový uzol) je navrhnutá v kategórii zodpovedajúcej vedeniu MHD (MO 8,5); uvedené je zohľadnené vo výkrese č. 16 „Navrhované zmeny a doplnky – verejné dopravné vybavenie“, súčasťou UŠ je aj výkres č. 07k „Dopravné riešenie – návrh zatriedenia komunikácií“, riešenie okružnej križovatky bolo prehodnotené a bolo navrhnuté nové dopravné riešenie bez kruhového objazdu – vo výhlade čiastočne mimoúrovňová križovatka.
- Zároveň bolo nad rámec nami požadovaných zmien v sektore AB2 zmenené aj pôvodné jednosmerné riešenie vjazdov do/z podzemnej garáže obj. 001 z prepojovacej komunikácie na vjazdy obojsmerné, s čím súvisí aj rozšírenie prepojovacej komunikácie o samostatné odbočovacie a pripájacie pruhy a v sektore AB1 bola pôvodná okružná križovatka nahradená stykovou, čo vyvolalo zmenu pripojenia obj. 001 z JV vetvy križovatky K2a Panónska – Jantárová ( vid' výkres č. 07a „Dopravné riešenie“).
- Návrh s novým riešením križovatky K2c a s rozšírením južnej prepojovacej komunikácie bol kapacitne posúdený simulačným modelom; smerovanie a počty jázd dynamickej dopravy boli prevzaté z predchádzajúceho dopravného-kapacitného posúdenia v rozsahu celého Južného mesta (2. alternatíva) t. z. počet jázd dynamickej dopravy vychádza z pôvodnej potreby a návrhu parkovacích miest. V predloženej čistopise je pre zónu AB aktualizovaný výpočet parkovacích miest (3950 p. m., pôvodne 4384 p. m.). Možno konštatovať, že navrhované riešenie križovatky K2c zvýši jej kapacitu, čo možno považovať za zlepšenie pôvodného návrhu tejto križovatky.

**Pripomienky k čistopisu UŠ z hľadiska dopravného plánovania:**

- Evidujeme rozporné údaje uvádzané pre výmery jednotlivých funkcií v riešenej zóne, čo sa následne premieta do výpočtu statickej dopravy - vid' textová časť kap. 7.f, 7.h, rekapitulčná tabuľka (príloha č. 1) a výkres č. 07a; výsledkom sú pre potreby dopravy nejednoznačne zadefinované nároky statickej dopravy (upozorňujeme, že pravdepodobne znížené oproti pôvodnému návrhu, napriek navýšenej výmere funkcií administratíva a služby/obchod).
- Pre komunikáciu v južnej časti zóny AB (prestupový uzol) je navrhnutá kategória zodpovedajúca vedeniu MHD MO 8,5, ale nesprávne je navrhnutá funkčná trieda B3 - vid' textová časť kap. 7.h a vo všetkých výkresoch č. 07.
- Výkres č. 07k „Dopravné riešenie – návrh zatriedenia komunikácií“ nie je v súlade s cestným zákonom, zákonom o hlavnom meste a štatútom hl. mesta - v legende výkresu je chybné uvedené: cesty I. a II. triedy (VÚC – BSK) keďže Panónska cesta je miestna komunikácia I. triedy; zaradenie zelene vyznačených komunikácií medzi účelové komunikácie (MČ Petržalka) - hoci sa týkajú tu

neriešenej zóny A - je vzhľadom na funkciu komunikácie podhodnotené, komunikácie by mali byť zaradené do siete miestnych komunikácií.

- Výkres č. 16 „Navrhované zmeny a doplnky – verejné dopravné vybavenie“ je nezrozumiteľný – popis pod spodnými obrázkami „Návrh nového funkčného členenia...“ a „Návrh nového funkčného členenia po zapracovaní ZaD 02 ...“ je pravdepodobne vzájomne prehodený; súčasne však upozorňujeme, že pre návrh ZaD na základe tejto UŠ je irelevantné navrhovať komunikácie zo ZaD 02 a z platného ÚPN (viď posledný obrázok).
- Opätovne pripomíname, že nakoľko cieľom UŠ „Južné mesto – zóna AB“ bolo spracovanie funkčného využitia záujmového územia a súčasne spracovanie podkladu pre zmenu a doplnky ÚPN, z dopravného hľadiska UŠ stanovený cieľ plní. Výsledky dopravno-kapacitného posúdenia (ako neoddeliteľnej súčasti UŠ) predmetného zámeru sú objektívne. Za stanovených podmienok možno očakávať preukázanú dopravnú situáciu v území. V nasledujúcich stupňoch PD pre jednotlivé etapy výstavby zóny bude však potrebné predkladať konkrétne technické riešenia navrhovaných komunikácií a križovatiek na základe dielčieho kapacitného posudzovania podľa predpokladanej dopravnej záťaže (východiskom pre ňu bude vždy korektný prepočet statickej dopravy).

**Záver:**

Čistopis urbanistickej štúdie „Južné mesto Urbanistická štúdia – Bratislava Petržalka – zóna A/B požadujeme doplniť a upraviť v zmysle hore uvedených pripomienok a zaslať na oddelenie územného rozvoja mesta magistrátu hl. m. SR Bratislava. Taktiež požadujeme doplniť tabuľku s vyhotnotením uplatnených pripomienok v rámci prerokovania predmetnej UŠ a doložiť uznesenie mestskej časti Bratislava - Petržalka k UŠ. Obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov celomestskej územno-plánovacej dokumentácie na podklade výsledkov kladného prerokovania urbanistickej štúdie je v kompetencii Hlavného mesta SR Bratislavy. UŠ bude podkladom pre zmeny a doplnky ÚPN mesta v zmysle pokynu obstarávateľa.

S pozdravom



Milan Ftáčnik  
primátor

Co:  
MČ Bratislava - Petržalka  
Krajský stavebný úrad v Bratislave  
Magistrát – ORM archív