

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ISTER II. s. r. o.
Drotárska 94
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
07.04.2010

Naše číslo
MAG S ORM 41272/10/75441

Vybavuje/linka
Ing. arch. Gálová /514

Bratislava
04.02.2011

Vec: Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k štúdiu Polyfunkčný parkovací dom na Landererovej ulici v Bratislave

Dňa 07.04.2010 bola pod č. j.: MAGS ORM 41272/10/75441 na magistrát hl. m. SR Bratislavy doručená Vaša žiadosť o stanovisko k architektonickej objemovej štúdiu Polyfunkčný parkovací dom na Landererovej ulici v Bratislave. V predloženej štúdiu je navrhované hmotové riešenie polyfunkčného parkovacieho domu, situovaného severne od komunikácie Landererova v zóne Chalupkova. Objekt je riešený ako deväťpodlažný, z dôvodu znečistenia podlažia je uvažovaný bez podzemných podlaží. Prevažujúca funkcia parkovania predstavuje 1130 parkovacích miest, ako doplnujúce sú v objekte navrhované funkcie občianskej vybavenosti (administratíva, obchod, služby, galéria), vrátane presnejšie neidentifikovaných priestorov v úrovni parteru. V sprievodnom liste sa odvolávate na urbanisticko architektonickú štúdiu zóny Chalupkova – Landererova (spracovateľ ADOM. M STUDIO, s. r. o., Bottova 2, 811 09 Bratislava) a ako dôvod riešenia predmetnej stavby uvádzate potrebu vyriešenia problému nedostatku parkovacích stojísk v dotknutom území, ako i umožnenie rýchleho parkovania pre pasantných návštevníkov Starého Mesta, nakoľko sa lokalita nachádza v dosahu obchvatu D1.

Po preštudovaní predloženého materiálu a jeho posúdení Vám zasielame nasledovné stanovisko:

- Pre územie, súčasťou ktorého je Vaša záujmová lokalita, platí celomestská územnoplánovacia dokumentácia Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Predmetná územnoplánovacia stanovuje pre dotknuté územie z východnej strany prevažne funkčne využité zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód 501) - rozvojové územie, regulačný kód: J, index podlažnej plochy IPP: 2,7; index zastavanej plochy IZP: pri priemernej podlažnosti 8 NP IZP = 0,34; pri priemernej podlažnosti 9 NP IZP = 0,30; koeficient zelene KZ = 0,30; Zo západnej strany zasahuje navrhovaný parkovací dom do plochy s funkčným využitím technická vybavenosť (kód 602), stabilizované územie.
- v súčasnosti sú pripravované zmeny a doplnky 02 územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré stanovujú pre predmetnú časť územia zóny funkčne využité zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501) - rozvojové územie, regulačný kód: M - IPP: 3,6; - intenzívna zástavba mestského typu: IZP = 0,30; index zastavanej plochy IZP zástavby mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia M**) = 0,42; koeficient zelene KZ = 0,25.
- pre predmetnú lokalitu zóny Chalupkova bol spracovaný územný plán zóny, ktorého obstaranie zabezpečovala Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, v súčasnosti je pripravovaný na rokovanie orgánov samosprávy MČ. V návrhu predmetnej územnoplánovacej dokumentácii sú navrhované v dotknutom území iné funkcie – hotel, bývanie, administratíva.
- pre dotknutú lokalitu bol spracovaný i územnoplánovací podklad Urbanisticko architektonická štúdia Chalupkova – Landererova, ktorého cieľom bolo overiť návrh zmien funkčného využitia

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

a priestorového usporiadania v území ako podklad pre zmeny a doplnky 02 územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. V predmetnom územnoplánovacom podklade sú taktiež navrhované v dotknutom území iné funkcie – hotel, bývanie, administratíva.

Pripomienky z hľadiska funkčno-prevádzkových vzťahov:

- podľa platného ÚPN je možné realizovať parkinggaráž len na ploche zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti. funkcia technickej vybavenosti stanovuje túto funkciu ako neprípustnú. v tomto zmysle sú aj rozložené funkcie v polyfunkčnom objekte: (západná časť objektu administratíva, parter prevádzky občianskej vybavenosti – obchod. služby; východná časť objektu parkovací dom).
- pri predpoklade ďalšieho rozvoja Landererovej ulice ako prioritne dopravnej tepny je umiestnenie parkovacieho domu v predmetnej zóne možným riešením. avšak bez jasnej koncepcie usporiadania ďalších funkcií v území sa javí osadenie solitéru s majoritnou funkciou parkovania ako problematické.

Pripomienky z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia:

- podľa našich prepočtov činí IZP (index zastavaných plôch) objektom 0.46: IPP (index podlažných plôch) = 3.509: plochy zelene nie sú vyčíslené, t. zn. nie je možné vypočítať koeficient zelene.
- z hľadiska nášho odborného posúdenia štruktúry zástavby hodnotíme predložený zámer ako soliterný vstup do územia bez kontextu hmotovo-priestorového riešenia štruktúry zóny, ktorá je určená na reštrukturalizáciu: v súčasnosti prebiehajú asanácie bývalých industriálnych štruktúr, v zóne Chalupkova zatiaľ nie je osadená novostavba.
- hmota objektu je navrhovaná ako organická priestorová štruktúra s dĺžkou 170 m, popod ktorú je v priereze v úrovni parteru kolmo na Landererovu ulicu vedená pozemná komunikácia: indexy (IPP a IZP) sú počítané na pozemok, ktorý prechádza cez obidve funkčné plochy (zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti a technická vybavenosť), pričom za rozvojové disponibilné územie je možné považovať len časť v ploche zmiešaných území občianskej vybavenosti a bývania; konštatujeme, že index zastavaných plôch (IZP) presahuje index v platnom ÚPN i prerokovaných ZaD 02: index podlažných plôch (IPP) prevyšuje platný ÚPN.

Pripomienky z hľadiska environmentálneho posúdenia:

- v predmetnom území evidujeme starú environmentálnu záťaž. Je potrebné uskutočniť hydrogeologický prieskum, na základe ktorého sa preukáže kontaminácia podložia chemickými látkami prípadne plynmi. Aktuálny hydrogeologický prieskum zadefinuje aj potrebné ozdravné opatrenia (spôsob nakladania s kontaminovanou zeminou, resp. nutnosť jej vyťaženia a pod.).
- je potrebné dopracovať riešenie zelene, nakoľko ho predložená dokumentácia neobsahuje.

Pripomienky z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- súčasťou UAS zóny Chalupkova - Landererova, na ktorú sa žiadateľ odvoláva, bolo aj dopravné posúdenie kapacity komunikačnej siete. V rámci tohto posúdenia bola kvantifikovaná voľná špičková kapacita nadradenej infraštruktúry, ku ktorej je viazaný nový dopravný potenciál vyplývajúci z navrhovanej intenzifikácie využitia riešeného územia. Z výsledkov vyplynula potreba regulácie nových objemov dopravy a ich rovnomerné prerozdelenie v prospech všetkých zámerov v oblasti, ako aj potreba úpravy riešenia organizácie a riadenia dopravy nadradenej cestnej infraštruktúry s cieľom pokrytia požiadaviek nového dopravného potenciálu v rozsahu 232 jazd v rannej špičkovej hodine na 1 ha developovateľného územia.
- štúdiá uvažuje o umiestnení v podstate monofunkčného objektu, pričom z predloženého materiálu nie je možné posúdiť, ku ktorej z plánovaných funkcií v zóne je predmetný parkovací dom viazaný. Považujeme za potrebné zdôrazniť, že zavedený dopravný regulatív dynamickej dopravy 232 jazd/ha/ranná šp. h. v zóne Chalupkova - Landererova, a teda následne aj statickej dopravy, nemá za cieľ uspokojiť dopyt po nárokoch statickej dopravy v príslušnom území, ako uvádza žiadateľ vo svojom zdôvodnení žiadosti, ale cielene sleduje dosiahnutie udržateľnej dopravnej situácie na nadradenej komunikačnej sieti. A z tohto dôvodu parkovací dom bez jeho konkrétneho viazania na funkcie a

účely v zóne predstavuje prvok navyše, ktorý nebol zahrnutý do kapacitného posúdenia celého riešeneho územia.

Pripomienky z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- predložená štúdia nerieši napojenie navrhovaného objektu na siete verejného technického vybavenia. v prípade rozpracovania ďalších stupňov PD je potrebné riešiť aj túto časť dokumentácie.

Záver:

So zohľadnením platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácie, vo väzbe na štádium územnoplánovacej prípravy dotknutého územia a v súvislosti s vyššie uvedenými pripomienkami považujeme predložený návrh reprezentovaný architektonickou štúdiou Polyfunkčný parkovací dom na Landererovej ulici v Bratislave za predčasný.

V súčasnosti sa uskutočňuje proces prípravy zmien a doplnkov 02 ÚPN hl.m. SR Bratislavy, ktoré sa dotýkajú aj predmetnej lokality zmenou regulácie a jej metodiky, na rokovaní orgánov samosprávy hlavného mesta, a zároveň Mestská časť Bratislava - Staré Mesto paralelne uskutočňuje prerokovanie ÚPN zóny Chalupkova, ktorý bude dopracovaný po schválení ZaD ÚPN V2. Vzhľadom na uvedené skutočnosti odporúčame prehodnotiť navrhované riešenie objektu a jeho situovanie kontextuálne preveriť v širších hmotovo- priestorových i funkčno - prevádzkových vzťahoch zóny i územia južne od Landererovej ulice až po ukončení schvaľovacieho procesu zmien a doplnkov ZaD 02 územného plánu hl. m. SR Bratislavy a doriešení ÚPN zóny Chalupkova.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Co:
MČ Staré Mesto
ORM Mz,