

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

---

**VI Group s.r.o.  
Dorastenecká 26  
831 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
4.2.2011	MAGS ORM 37822/11-29169	Ing. arch. Arvayová/250	13.4.2011

Vec:

**Stanovisko k architektonickej štúdii Bratislava – Petržalka, Muchovo námestie.**

Listom z 4.2.2011 ste predložili na zaujatie stanoviska „Architektonickú štúdiu Bratislava – Petržalka, Muchovo námestie“ spracovanú spoločnosťou VI. Group s.r.o., ktorá súčasne zastupuje objednávateľa AŠ.

Navrhovaná architektonická štúdiá sa zameriava na doriešenie zóny na Muchovom námestí. Prevládajúce funkčné využitie územia je obchodná vybavenosť a administratíva doplnená o funkciu bývania a prechodného ubytovania. V štúdii sa prehľbuje a spodrobňuje navrhované funkčné využitie územia stanovené v ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktoré je z hľadiska funkčného využitia územia delené na západnú, východnú a južnú časť. Územie je dopravne a prevádzkovo priamo prístupné z Černyševského ulice, prepájajúcej komunikáciu Farského ulica. Súčasťou návrhu je aj čiastočná zmena organizácie dopravy spojená s prestavbou jestvujúcich parkovacích plôch, statická doprava je z väčšej časti riešená v podzemných garážach. Vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ako aj vo vzťahu k spracovaným ÚPP Investičný zámer v dotknutom území nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom dopravy.

## Základné údaje:

Miesto stavby: Muchovo námestie, MČ Bratislava - Petržalka

Spracovateľ: VI group, spol. s r. o., Dorastenecká 46 Bratislava. Hlavný riešiteľia: Ing. arch. Richard Duška, Ing. arch. Juraj Duška, Ing. arch. Peter Hrbáček a Ing. arch. Barbotra Obertová.

Objednávateľ: Equilibrium spol s r. o., Popradská 84, 821 06 Bratislava

Dátum spracovania: január 2011

## Základné bilancie riešeného územia:

### sektor I/ 501

plocha sektora	14 525,0 m <sup>2</sup>		
zastavaná plocha	2 180,0 m <sup>2</sup>	IZP = 0,15	
podlažná plocha	13 630,0 m <sup>2</sup>	IPP = 0,93	priem. podl. 6,25
plocha zelene na teréne	3 494,0 m <sup>2</sup>	KZ = 0,26	
občianska vybavenosť/ byty	5 452,0 m <sup>2</sup> / 8 187,0 m <sup>2</sup>	40% / 60%	

Laurinská 7, II. poschodie, 6. 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

**sektor G /201**

plocha sektora	22 243,0 m <sup>2</sup>		
zastavaná plocha	6 651,0 m <sup>2</sup>	IZP = 0,30	
podlažná plocha	24 431,0 m <sup>2</sup>	IPP = 1,1	priem. podl. 3,67
plocha zelene na teréne	7 380,0 m <sup>2</sup>	KZ = 0,33	
občianska vybavenosť/ byty	17 101,0 m <sup>2</sup> /7 230,0 m <sup>2</sup>	70% / 30%	

Predmetný zámer bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy – oddelením územného rozvoja mesta, oddelením územného plánovania a oddelením dopravného plánovania. Na základe posúdenia zaujímate toto **stanovisko**:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, funkčné využitie: **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti**, kód **I/501** (západná časť riešeného územia), **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód **G/201** (východná časť riešeného územia) a **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, kód **1110** (južná časť riešeného územia).

**Charakteristika funkčných plôch:**

**zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti**, kód **501** (tabuľka 501 v prílohe listu), plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí sú to rodinné domy a málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží. Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50 –70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste: centrum max. 50% , vnútorné mesto max 60 % , vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch.

Prevládajúcimi funkciami sú: - bývanie s občianskou vybavenosťou v spodných podlažiach objektov

Prípustnými funkciami sú: - funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú: - doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti

Neprípustné funkcie: - podľa tabuľky ÚPN mesta

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód **201** (tabuľka 201 v prílohe listu), plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany

Prevládajúcimi funkciami sú: - využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Prípustnými funkciami sú: - objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú:

- podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzem. podlažných plôch

Neprípustné funkcie: - podľa tabuľky ÚPN mesta

**Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód 1110.**

**Charakteristika funkčnej plochy:** Plochy parkovej a sadovnícky upravenej zelene, plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru ( mimo BLP ) dostupné širokej verejnosti

**Prevládajúcimi funkciami sú:** - zeleň plošná a líniová

**Prípustnými funkciami sú:** - drobná architektúra a mobiliár, pešie komunikácie, menšie ihriská, plochy pre deti a pod.

**Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú:** - pobytové lúky, drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, hygienické zariadenia

Neprípustné funkcie: - podľa tabuľky ÚPN mesta

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti *	zástavba mestského typu	8	0,3	0,25
G	1,8	201	OV celom. a nadmestské-ho významu	stredné školy	4-5	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	5-6	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	7-8	0,22	0,30

\* funkcia bývania je limitovaná na max. 60% podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Informujeme Vás, že hlavné mesto v súčasnosti obstaráva návrh zmien a doplnkov územného plánu hl. mesta SR Bratislavy – zmeny a doplnky 02. Dokument je zverejnený na internetovej adrese: [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk) (sekcia občan).

Konštatujeme, že uvažovaný zámer výstavby polyfunkčného komplexu objektov na Muchovom námestí je z hľadiska funkčného využitia pre prevažnú časť riešeného územia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Intenzita využitia územia neprekračuje ukazovatele uvedené v tabuľke intenzity využitia záväznej časti územného plánu. Samotná intenzita využitá je nižšia od maximálnych hodnôt podľa ÚPN. Upozorňujeme, že parkovanie v garážach nie je možné započítať do plôch vybavenosti, ale pomerne k príslušným funkciám, ktorým slúžia. Sektor 1110, parky, sádkovnice a lesoparkové úpravy, nie je v štúdiu bilancovaný a hlavne je zle vymedzený, rozhranie funkčných plôch I/501 a G/201 s funkciou 1110 je posunutú. Hranicu zelene je potrebné posunúť severným smerom a nezahŕňať do plôch zelene komunikáciu. Navrhované objekty pod Billou zasahujú do plôch zelene (funkčná plocha 1110), približne polovicou svojej hmoty. Tieto skutočnosti je potrebné zosúladiť s funkčným členením podľa ÚPN. Z tohto dôvodu sú aj funkčné plochy vyjadrené s odchýlkou, preto upozorňujeme, že prepočty sú mierne skreslené. Vymedzenie sektorov sa spravidla robí na os komunikácii, alebo na bližšiu hranu komunikácie, odporúčame upraviť.

Z hmotovo-priestorového hľadiska navrhované riešenie vhodne dopĺňa uličné priestory Černyševského a Farského ulice, vytvára poloverejný vnútroblok so zeleňou a s predpokladom eliminovať negatívne urbanistické riešenie halového objektu Billy.

V ďalšom stupni požadujeme doplniť základné socioekonomické a urbanistické údaje a kapacity navrhovaných objektov a kapacity všetkých funkcií vrátane zariadení základnej občianskej vybavenosti.

Z hľadiska dopravného plánovania so zámerom komplexne urbanisticky usporiadať priestor Muchovho námestia súhlasíme. Vo väzbe na dopravné riešenie územia však bude v ďalšom stupni potrebné:

- nároky na statickú dopravu stanoviť výpočtom v zmysle STN 73 6110 pre stupeň automobilizácie 1:2 a vypočítaný počet parkovacích miest zabezpečiť v plnom rozsahu, včítane náhrady zabratého jestvujúceho parkoviska OC BILLA.
- nové dopravné pripojenia na príľahlé miestne komunikácie – Černyševského ul. riešiť v súlade s platnou STN 73 6110, navrhované dve pripojenia na „severnú“ Černyševského ul. žiadame zredukovať na jeden vjazd – dopravné pripojenie sektora I 501 je postačujúce riešiť iba jedným pripojením zo „západnej“ Černyševského ul..

- vyhodnotiť vplyv zvýšeného nárastu dopravného zaťaženia na príľahlej komunikačnej sieti a navrhnúť z toho vyplývajúce opatrenia ako súčasť stavby.

Z hľadiska verejného technického vybavenia: v ďalšom stupni bude potrebné spracovať návrh riešenia TI štandardným spôsobom. Upozorňujeme, že:

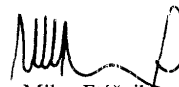
- medzi východným okrajom zástavby a Jantárovou cestou je významný koridor vedení TI (STL plynovod, nadradený vodovod, káblovod telekomunikácií, výtlak zo studňového radu diaľnice D2). Tento koridor návrh AŠ rešpektuje. Rovnako by sa mal rešpektovať v ďalšom rozpracovaní AŠ.
- na južnom okraji územia treba rešpektovať rezervu trasy pre polozenie 2x110 KV káblového vedenia.

**Záver:**

Vzhľadom na potrebu koncepčného doriešenia a koordinácie investičných zámerov v lokalite Muchovo námestie, požadujeme pre predmetné územie spracovať urbanistickú štúdiu ako prehĺbujúci územnoplánovací podklad, spracovaný v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácie a ďalších súvisiacich predpisov. Proces obstarania a spracovanie UŠ zabezpečovať v súčinnosti s príslušnou Mestskou časťou Bratislava – Petržalka. Návrh zadania UŠ je potrebné zaslať hlavnému mestu na vyjadrenie.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

CO:  
MČ Bratislava - Petržalka  
Magistrát: ORM - Mz