

Súťažné zadanie

# Polyfunkčná zóna Janíkov dvor

## Architektonicko- urbanistická súťaž

**Vypracoval:**

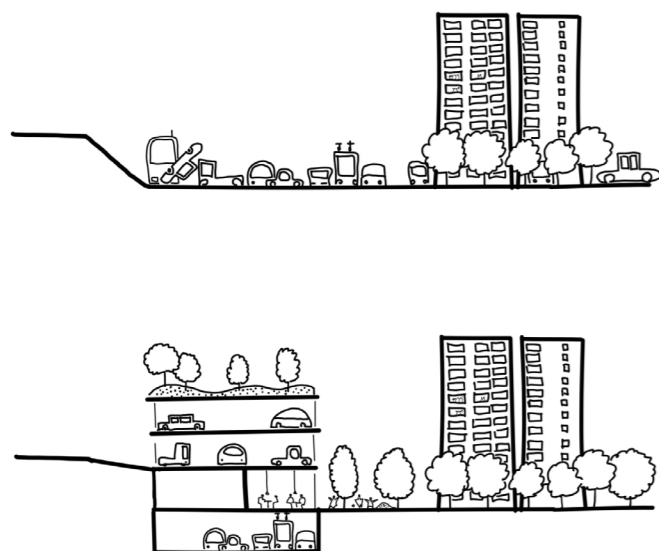
Metropolitný inštitút Bratislava  
11/2021

# Obsah zadania

Zámer	4
Východiská	5
Lokalita	6
Riešené územie	8
Prírodné podmienky, participácia a širšie vzťahy	10
Prírodné podmienky	10
Participácia a mapovanie prevádzok v území	12
Development v okolí	14
Širšie dopravné vzťahy	16
Nosný systém MHD	18
Geologické podmienky v území	20
Požiadavky na riešenie	22
Požiadavky z hľadiska územného plánu	22
Všeobecne	22
Požiadavky na nájomné byty	22
Požiadavky na prevádzku zariadenia opatrovateľskej služby	24
Požiadavky na prevádzku materskej školy	24
Požiadavky na občiansku vybavenosť	25
Požiadavky na parkovací dom	25
Verejné priestory	25

# Zámer

Zámerom Hlavného mesta SR Bratislava je vybudovanie tzv. Park and Ride parkovacieho domu (ďalej P+R) pre 500 automobilov, vybudovanie približne 90 nových nájomných bytov, vybudovanie zariadenia opatrovateľskej služby a materskej školy v lokalite Janíkov dvor. Neodmysliteľnou súčasťou má byť revitalizovanie blízkeho okolia v prospech obyvateľov okolia, ktoré koncepčne nadväzuje na participáciu uskutočnenú dňa 14.4.2021.



Ilustrácia Park and Ride - parkovací dom

# Východiská

Na základe aktuálnej situácie v oblasti bytovej politiky mesta Bratislava, faktu, že nájomné bývanie je významným pilierom bývania v mestách, zastupiteľstvo Hlavného mesta Bratislava schválilo v marci 2020 novú koncepciu mestskej bytovej politiky pre roky 2020 -2030, ktorej cieľom je rapídne zvýšiť počet mestských nájomných bytov. Jednou z línií budovania mestského bytového fondu je udržateľná výstavba nových nájomných bytov s cieľom efektívne využívať dostupné zdroje financovania, ktorými sú prioritne podpora z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ŠFRB).

*„Mestá na Slovensku budú spravované tak, aby prostredníctvom dostatočne pestrej ponuky pracovných príležitostí, adekvátneho bývania a služieb s dôrazom na kvalitu životného prostredia, zahŕňajúcu aj kvalitné urbanistické a architektonické riešenia, poskytovali zdravé sídelné prostredie pre kvalitný život,“*  
– Koncepcia mestského rozvoja SR do 2030.

Súčasná dopravná situácia mesta spôsobuje nevyhovujúci stav statickej dopravy a je v rozpore s pravidlami moderného riešenia parkovania a účelového využívania osobnej automobilovej dopravy v aglomeráciách podobných Bratislave.

Nevyhnutnosťou pre mesto Bratislava je nielen riešiť parkovacie kapacity pre rezidentov mesta ale aj pre turistov alebo ľudí, ktorí do hlavného mesta SR cestujú za prácou na pravidelnej báze či už z priľahlých obcí alebo z pohraničných oblastí. Podľa dostupných dát a na základe štatistickej extrapolácie reálnych údajov každodenne dochádza do Bratislavy viac ako 130 000 ľudí.

Berúc do úvahy, že mesto navštevujú aj zahraniční turisti, ktorí nie sú zahrnutí v uvedenom čísle počtu návštevníkov mesta, či už na dennej alebo sezónnej báze, je počet omnoho vyšší.

Víziou plánu výstavby P+R parkovísk je primárne znížiť objem individuálnej automobilovej dopravy smerujúcej do centra mesta a rezidenčných zón a zachytávať týchto návštevníkov podľa možnosti mimo územia Bratislavy priamo pri železničných staniách v mestách a obciach BSK, TTSK, prípadne už na vstupe do mesta.

Možnosť zlepšovania podmienok parkovania, odstavenia a garážovania je výrazne ovplyvnená, niekedy aj limitovaná objektívnymi potrebami ďalších užívateľov priestoru. Sú to nároky na zachovanie, či zlepšenie humánosti priestoru a zabezpečenia jeho primárnych funkcií (bývanie, zvelaďovanie, environmentálne požiadavky, atď.).

K 31. 12. 2020 žilo na území mesta Bratislavy celkom 440 948 obyvateľov, z toho celkom 83 507 obyvateľov vo veku 65 rokov a viac. Počet obyvateľov vo veku 65 rokov a viac, vzrástol v období rokov 2010 – 2020 o 24 748 osôb. Bratislava už teraz patrí k najstarším slovenským regiónom. V mestskej časti Petržalka bol v roku 2020 podiel obyvateľov nad 65 rokov z celkového počtu obyvateľov na úrovni 19,1%, pričom sa v nasledujúcom období v tejto MČ očakáva rast. Tento rast poukazuje na potrebu rozvoja a dobudovania sociálnych služieb pre starších obyvateľov a ich rodiny.

# Lokalita

Územie, na ktorom dnes leží najväčšie sídlisko v strednej Európe – Petržalka, bolo odpradávná utvárané tokom rieky Dunaj a jeho početných ramien. Tie počas dlhej doby menili svoj tvar, hĺbku aj počet – z toho dôvodu bolo toto územie osídlené až pomerne neskoro a riedko.

Po odstavení a zanesení niektorých dunajských ramien sa Petržalka mohla rozrastať. Rozhodujúcim medzníkom pre rozvoj Petržalky bolo postavenie cestno-železničného mosta cez Dunaj v roku 1890 a vybudovanie železničného spojenia s Viedňou v roku 1914. Odvtedy tu (prevažne rakúske) podniky začali budovať svoje výrobné pobočky. Pôvodne sedliacka dedina sa postupne stávala priemyselným predmestím Bratislavy – s robotníckymi, malomeštianskymi, sedliackymi domami, aj chatrčami najchudobnejších vrstiev. Po prvej svetovej vojne sa Petržalka rapidne zväčšovala (v rokoch 1920 – 1930 sa počet jej obyvateľov strojnásobil) a stala sa z nej najväčšia dedina na Slovensku. Po druhej svetovej vojne a 7-ročnej okupácii nacistickým Nemeckom bola v roku 1945 pričlenená k Bratislave. V období od roku 1948 až do roku 1989 viedla v tesnej blízkosti Petržalky na jej západnej strane hranica tzv “železnej opony”.

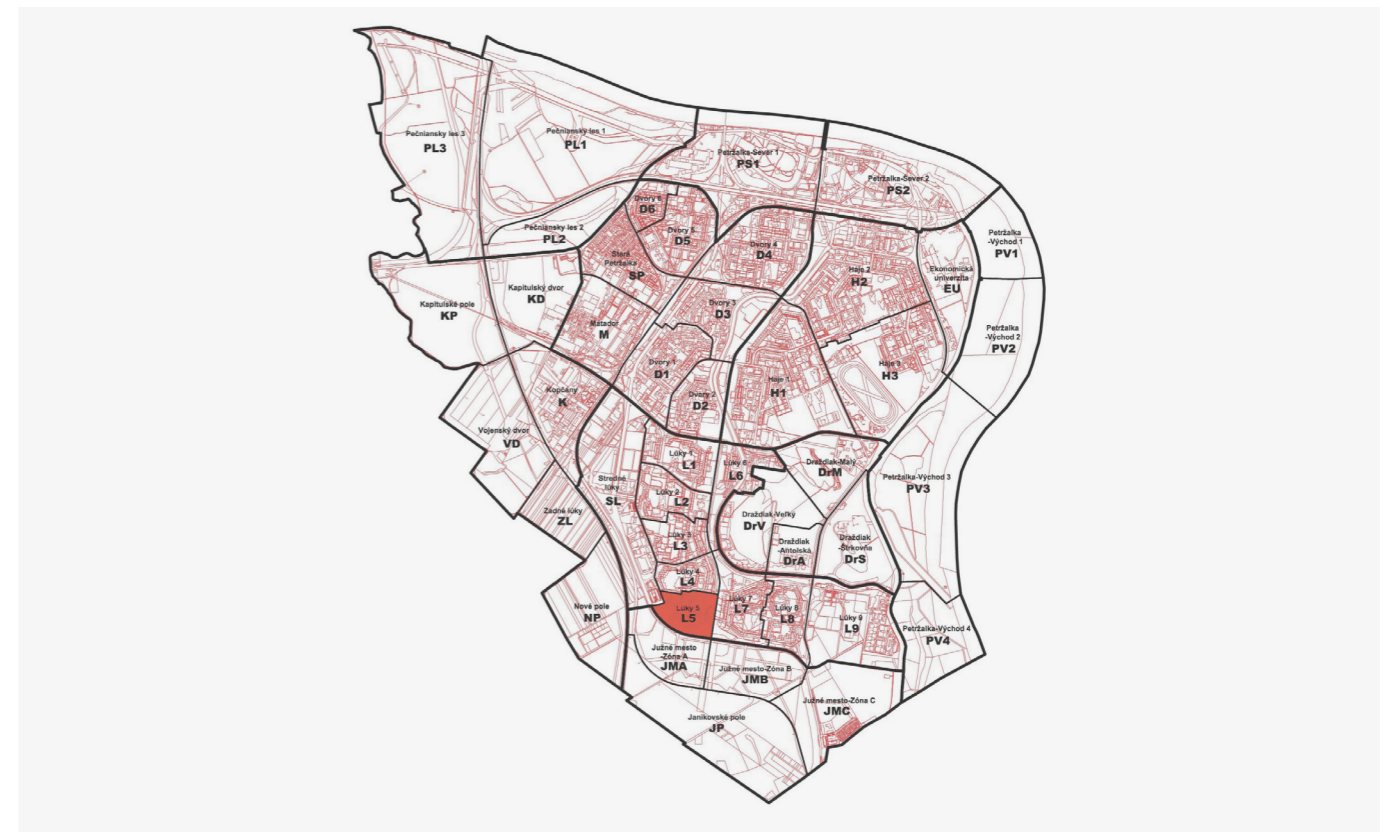
V roku 1966 vyhlásili medzinárodnú urbanistickú súťaž na “Ideové urbanistické riešenie južného obvodu mesta Bratislavy”. Do súťaže bolo prihlásených 84 návrhov od tímov architektov a urbanistov z 19-tich krajín z celého sveta. Medzinárodná porota udelila 5 tretích cien (prvú a druhú cenu neudelila). Petržalka, ako ju dnes poznáme, sa začala stavať podľa projektu, ktorý vypracoval Stavoprojekt, na čele s architektmi Jozefom Chovancom a Stanislavom Talašom. Projekt čiastočne vychádzal zo záverov hodnotenia poroty súťaže, avšak kvôli zlej ekonomickej situácii a nutnosti vybudovať za čo najkratšiu dobu čo najviac bytov, sa z pôvodných plánov muselo veľa vypustiť.

Janíkov dvor bol v dávnej minulosti ostrov. Do roku 1926 bol majetkom šľachtického rodu Baťánovcov (Batthyány), potom od roku 1926 majetkom F. L. Poppera (odtiaľ názov Popperov majer), neskôr sa stal štátnym majetkom.

Až do výstavby panelového sídliska v Petržalke centrum Janíkovho dvora tvorila rovnomenná malá osada tvorená niekoľkými rodinnými domami a objektami JRD, ktorá bola zbúraná v súvislosti s plánovaným pokračovaním výstavby sídliska až po hranice Jaroviec. V časech prvej Česko-slovenskej republiky a v rokoch 1945-47 sa nachádzal Janíkov dvor v hraničnom pásme. Na vstup do tejto oblasti bolo treba špeciálne povolenie. V roku 1947 túto pozíciu po pričlenení Jaroviec, Rusoviec a Čunova k ČSR stratil.



Lietavská ulica (foto: archív GIB)



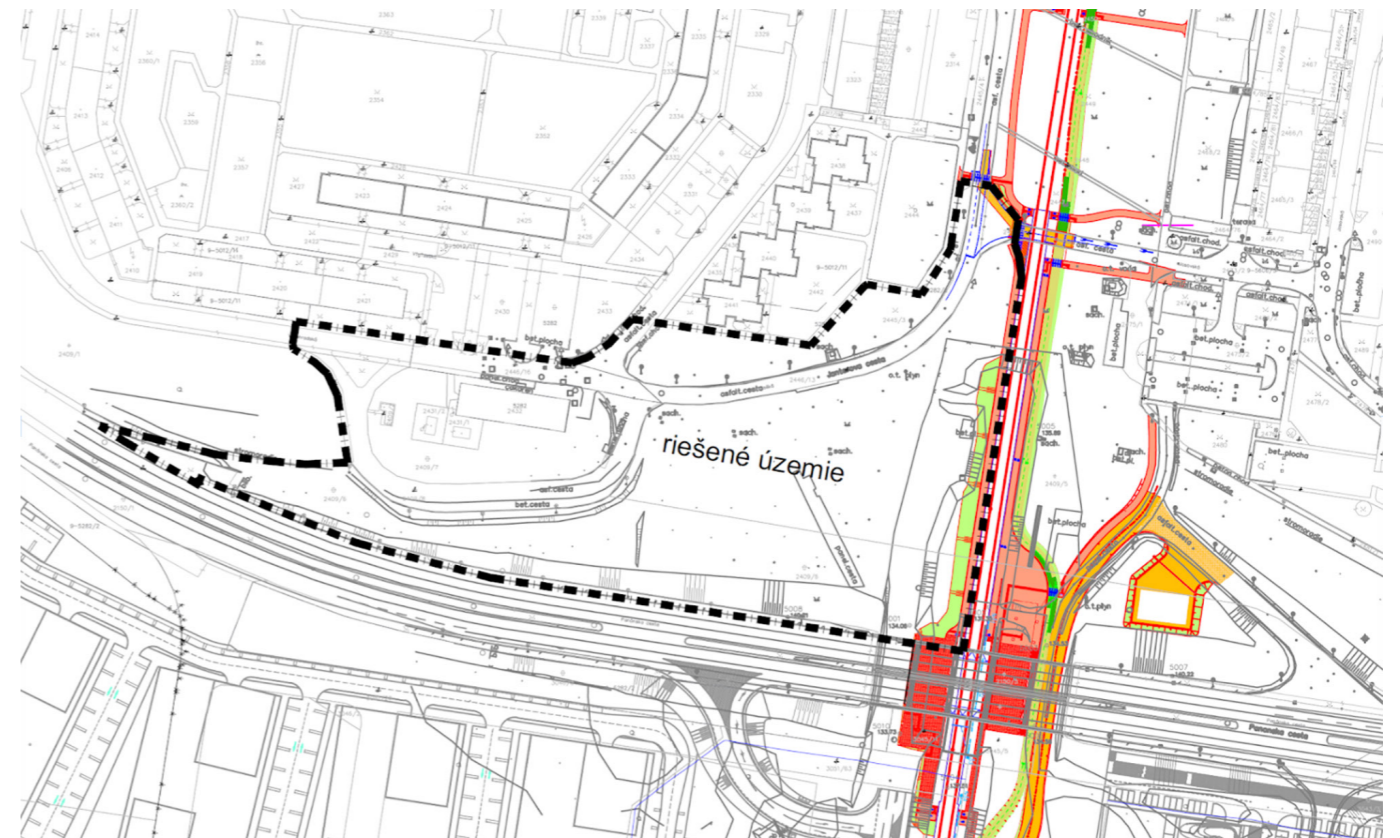
Lokalita

# Riešené územie

Celkové územie má rozlohu 33 100 m<sup>2</sup> a z južnej strany je ohraničené najvýraznejšou dopravnou tepnou Panónskou cestou, ktorá zároveň tvorí výškovú bariéru medzi existujúcou zástavbou a plánovaným južným rozšírením Petržalky o development spoločnosti Cresco Južné Mesto. Z východnej strany situáciu vymedzuje plánovaná trať električky, zo severnej strany panelová viacpodlažná zástavba a zo západnej strany plocha súčasného otočiska MHD autobusov.

Rozloha územia na ktorom je možná výstavba je definovaná najmä funkčnou plochou L 201 Územného plánu a má 10 106 m<sup>2</sup>. Tvoria ho pozemky s parcelnými číslami 2409/6, 2409/8, 2409/7, 2409/1, 2431/1, 2431/2, 2432, 2446/13, 2445/3, 2409/5, 2446/16, 2409/2, ktoré sú vo vlastníctve METRO Bratislava a.s. a Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Administratívne sa nachádza v zastavanom území mestskej časti Bratislava 5 - Petržalky.

Územie je rovinaté, prírodný terén je tvorený najmä trávnatými plochami miestami pokryté neutržiavanou vyššou zeleňou. Príznačná je pre východnú časť územia aj terénna deprivácia, ktorá bola v minulosti na trajektórii plánovaného metra, ktorého výstavba bola v minulosti pozastavená. Táto deprivácia je v projekte plánovaného Nosného systému MHD riešená zarovnaním na úroveň okolitého terénu.



Hore: Riešené územie (48.09482, 17.10851)

Dole: Riešené územie s budúcou zástavbou Južného Mesta a električkovou traťou

# Prírodné podmienky, participácia a širšie vzťahy

## 1. Prírodné podmienky

V Petržalke sa nachádza z hľadiska prírodných podmienok okrem mnohých plôch s lužnými lesmi, jazier Veľký a Malý Draždiak (11 a 12) a Chorvátske rameno (10) aj najstarší verejný park v strednej Európe - Sad Janka Kráľa (22).

Sad Janka Kráľa – tzv. Aupark (lužný nivský park) je najstarším verejným parkom v strednej Európe (1764-76). V súčasnosti využívaný na rekreáciu a kultúrne podujatia.

Chorvátske rameno (10) je morfológickou stopou po bývalých ramenách Dunaja, v súčasnosti upravený na umelý kanál bez prítokov. Vinie sa severojužným smerom a poskytuje podmienky pre rozmanité druhy rastlín a živočíchov. Juhovýchodný cíp kanála predstavuje zákonom chránené územie so 4. stupňom ochrany - podľa RÚSES predstavuje pre Bratislavu regionálny biokoridor. V Petržalke sa nachádza aj CHKO - lužný les - ostrov - Starý háj (14). Táto lokalita poskytuje vhodné podmienky na hniezdenie rôznych druhov vtákov.

Jazerá Veľký a Malý Draždiak boli pôvodne štrkoviskami, ktoré vznikli v druhej polovici 20. storočia v súvislosti s aktívnou ťažbou štrku. Nachádzajú sa v južnej časti Petržalky, navzájom sú oddelené lesoparkom, cez ktorý ich spája hustá sieť lesných cestičiek. Okolie jazier a lesopark sa intenzívne využívajú na rekreáciu.



- |                                 |                          |                      |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------|
| 1 Riešené a dotknuté územie     | 13 Dostihová dráha       | 25 Einsteinova       |
| 2 Janíkov dvor                  | 14 Starý háj             | 26 Zrkadlový Háj     |
| 3 Panónska cesta                | 15 Ekonomická univerzita | 27 Most SNP          |
| 4 Slnčnice - Zóna Mesto         | 16 Prístavný most        | 28 Kamzík            |
| 5 Slnčnice - Zóna Viladomy      | 17 MČ Ružinov            | 29 Bratislavský hrad |
| 6 Cyklotrasa - hrádza           | 18 MČ Nové Mesto         | 30 ŽST Petržalka     |
| 7 Lúky                          | 19 MČ Rača               | 31 Most Lafranconi   |
| 8 Dolnozemska cesta             | 20 Trnavské mýto         | 32 MČ Dúbravka       |
| 9 Nemocnica sv. Cyrila a Metoda | 21 Most Apollo           | 33 MČ Karlova Ves    |
| 10 Chorvátske rameno            | 22 Sad Janka Kráľa       | 34 Pečniansky les    |
| 11 Veľký Draždiak               | 23 Starý most            | 35 Kapitulské polia  |
| 12 Malý Draždiak                | 24 Staré Mesto           | 36 Diaľnica D2       |

## 2. Participácia a mapovanie prevádzok v území

Pre obyvateľov a obyvateľky Janíkovho dvora a okolia sme usporiadali online prezentáciu zámeru výstavby nájomného bývania a parkovacieho domu v ich lokalite. Možnosť zapojiť sa v rôznej forme využilo 70 ľudí. V rámci kontaktného formulára sme sa ľudí pýtali:

### Aká občianska vybavenosť im v okolí chýba?

Najzásadnejšou témou, ktorá doposiaľ prechádzala komunikáciou s obyvateľmi Petržalky je nedostatok miest v predškolských zariadeniach a základných školách. Ak hovorili o chýbajúcej občianskej vybavenosti, hovorili primárne o chýbajúcich škôlkach. Ďalšie preferencie, ktoré vzišli zo stretnutia a komunikáciou prostredníctvom formulára neboli tak zásadné ako vyššie uvedený nedostatok miesta v petržalských škôlkach a školách. Ako ďalšia v poradí bola preferencia na gastro prevádzky najmä pre stravovanie v čase obeda.

Z ďalších služieb a občianskej vybavenosti hovorili respondenti ešte o pošte, malom supermarkete, komunitnom centre a službách praktického lekára.

### Aké vybavenie by si predstavovali pre novovzniknutý park?

V kontexte prezentácie zámeru, ktorý okrem nájomného bývania a parkovacieho domu má verejnosti v blízkom okolí priniesť aj kvalitný verejný priestor, otázka silne rezonovala. Potreba bola silne zastúpená naprieč všetkými otázkami, ľudia by nový verejný priestor silne ocenili. Ešte v rámci vyššie uvedenej občianskej vybavenosti rezonovala téma detského ihriska, pričom pomerne silne zastúpenie mala požiadavka na vybudovanie detského ihriska iného typu, ako je bežne zvykom (ihrisko pre najmenšie deti), aby teda vznikol priestor aj pre deti vo vyššom veku. Zároveň by časť obyvateľov ocenilo prístup k exteriérovému cvičisku (work-out zóne) či športovisku v podobe bežeckej dráhy alebo priestoru na ďalšie druhy športových aktivít. Okrem zásadného apelu na vybudovanie príjemného prostredia v zelenej zóne požadujú ľudia od priestoru dostatok miest na sedenie v exteriéri, silno rezonovala aj otázka vodného prvku, ktorý by ochladzoval priestor a zároveň pôsobil ako príjemný element priestoru. V niekoľkých prípadoch rezonovala aj požiadavka po tvorbe psieho výbehu, resp. po vytvorení priestorov, ktoré jasne oddelia možnosti, kde je možné venčiť psa od tých, kde by bol voľný výbeh psov zakázaný.



Mapovanie prevádzok

- |                            |                    |                              |
|----------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1 Permanent Beauty         | 21 Trafika         | 41 Slovenka                  |
| 2 Bilingválna škôlka Happy | 22 Večierka Frabo  | 42 1000 drobností            |
| 3 Kids Paradise            | 23 Ajur shop       | 43 Rosner PC                 |
| 4 Viki's                   | 24 Maxi shop       | 44 Bonsajcentrum             |
| 5 EliDent                  | 25 Malý Braník     | 45 Piváreň u Mareka          |
| 6 Lekáreň Trufa            | 26 DK Lúky         | 46 Bratislava Sicília        |
| 7 Strength Institute       | 27 Potraviny       | 47 Terno                     |
| 8 Potraviny                | 28 Kajan Gym       | 48 Centrum Solidarity        |
| 9 VarMar rehab             | 29 Bistro Písek    | 49 Bohemia regent            |
| 10 Kozmetika a masáž       | 30 Pizzeria Lucky  | 50 Saprem                    |
| 11 Trafika                 | 31 U troch čertov  | 51 Sunway                    |
| 12 Kaderníctvo Rena        | 32 Mada            | 52 Sun sport                 |
| 13 Espresso Šípka          | 33 Kaderníctvo     | 53 Topdoors                  |
| 14 R-TOOL                  | 34 Lekáreň         | 54 Kozmetika Lucia           |
| 15 Lapvet                  | 35 Športservis     | 55 Salón Veronika            |
| 16 Komunitné centrum       | 36 Skiservis       | 56 Salón Mária               |
| 17 Kaderníctvo             | 37 Vinárnička      | 57 Miestna knižnica          |
| 18 Mój obchod              | 38 Pohrebná služba | ● počet bytov v bytovom dome |
| 19 Split reštaurácia       | 39 Relax centrum   |                              |
| 20 Marco Polo              | 40 La Mia          |                              |

### 3. Širšie vzťahy

#### Development v okolí

A

Južne od Panónskej cesty postupe až do roku 2030 vyrastie projekt Slnčnice. Sú vlajkovou loďou spoločnosti Cresco a bude to najväčšia novopostavená rezidenčná štvrť na Slovensku. Po dokončení tu bude žiť približne 25 000 obyvateľov a nájdete na jej území napríklad obchodné centrum Slnčnice Market, rodinné športové centrum, športové centrum pre deti, materskú školu, jasle, zubnú ambulanciu, kaviarne, reštaurácie a množstvo iných prevádzok. V budúcnosti prídu v Slnčniciach zelené parky s výmerou 43 000 m<sup>2</sup>, alebo základná či stredná škola.

B

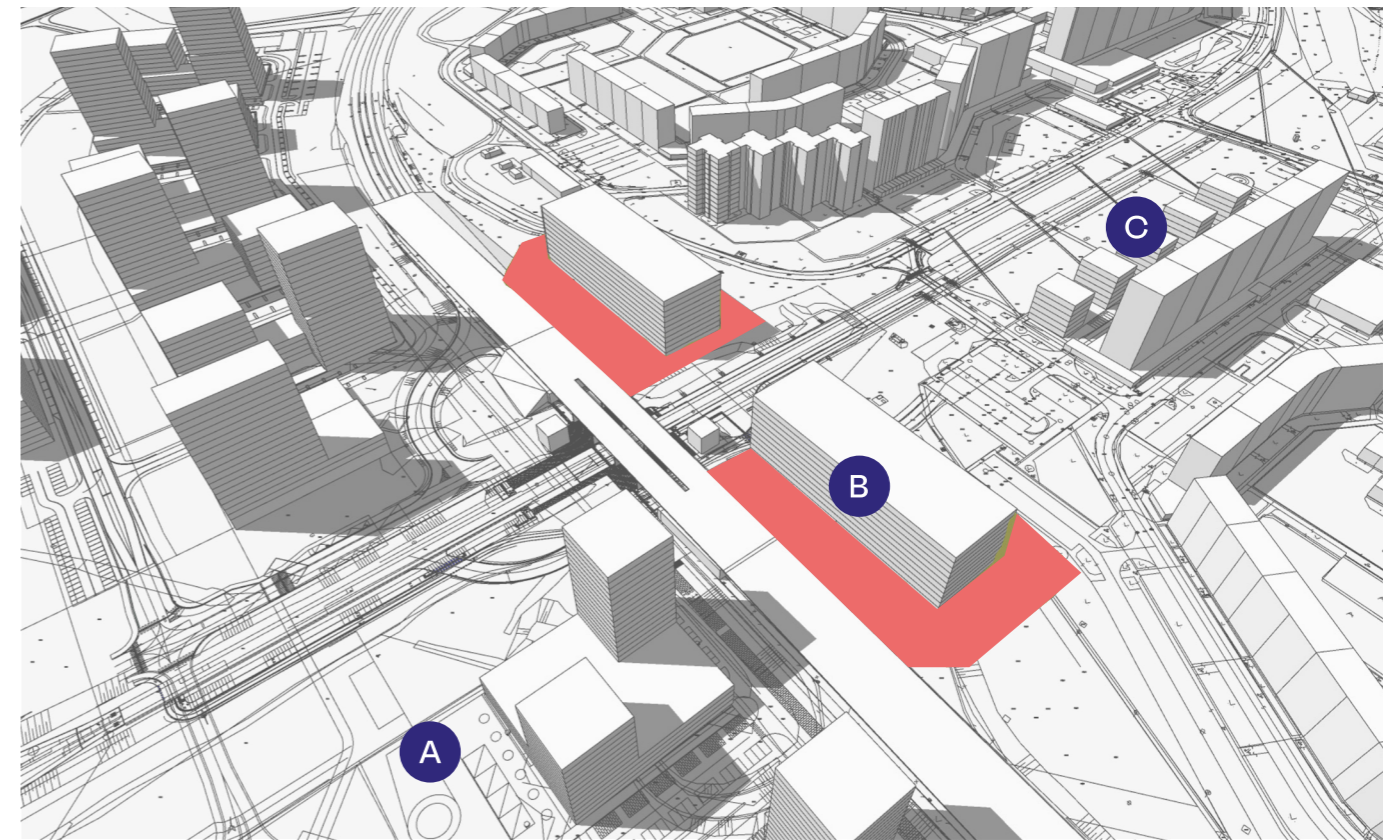
Mesto plánuje do budúcnosti s využitím svojho pozemku (ozn.B) susediaceho s riešeným územím, na ktorom plánuje vybudovať polyfunkčné centrum vrátane mestských nájomných bytov v podobnej veľkosti ako v tomto zadání.

C

Projekt Nové Domino s piatimi päťpodlažnými stavbami s 90 bytmi a kancelárskymi priestormi je situovaný na mieste opusteného skeletu.  
<https://www.novedomino.sk/>

●

Rozvojové plochy mestských pozemkov



Hore: Development v okolí

Dole: projekt Slnčnice (<https://www.cresco.sk/sk/projekty/rezidencne/detail/slnecnice/>)



## Dopravné vzťahy

Mestskú časť Petržalku pretínajú významné dopravné komunikácie a to diaľnica D2 (36), Panónska (3), Dolnozemska (8) a Einsteinova cesta (25). Tieto komunikácie smerujú na hraničné priechody či už s Rakúskom, Maďarskom alebo Českou republikou. Nadväzujú na premostenia cez Dunaj na ľavý breh a spájajú Petržalku s ostatnými mestskými časťami - sú to mosty Lafranconi (31), Most SNP (27), most Apollo (21) a Prístavný most (16).

Petržalka je dopravne obsluhovaná aj koľajovou dopravou- ďalším z mostov- Starý most (23)- prechádza električková trať smerom sever-juh na Janíkov dvor. Rovnako po Prístavnom moste (16) prichádzajú na územie Petržalky vlaky lokálne aj medzištátne smerujúce napr. zo Senca, Rajky a pod. a vlaky smerujúce do Viedne prechádzajúce cez ŽST Petržalka (30).

Petržalka disponuje skvelými možnosťami na budovanie cyklotrás. Priestorovo sú komunikácie nadimenzované tak, že poskytujú dostatok priestoru pre cyklopravu. Koridory pre cyklistov naprieč Einsteinovou sa nachádzajú pri Inchebe, Auparku alebo Starom moste. Významný je aj cyklokoridor popri Chorvátskom ramene alebo rekreačná cyklotrasa - tzv. „hrádza“ (6), ktorá sa tiahne pozdĺž rieky Dunaj (cyklokoridor z Nemecka do Rumunska popri Dunaji), po navýšenom protipovodňovom vale.

Sieť VHD je bohato pokrytá najmä autobusovou dopravou. Križovatkou cestnej a koľajovej dopravy je uzol „Farského“ a ďalším takýmto uzlom budú, samozrejme, zastávky pozdĺž plánovanej električkovej trate križujúcej hlavné cesty (Zrkadlový háj...) no jedným zo zásadných prestupísk bude koncová zastávka pri obratisku električiek – Janíkov dvor (2). Táto zastávka bude obsluhovať nielen obyvateľov z prilahlých obytných blokov, ale aj dochádzajúcich cyklistov z blízkeho okolia, obyvateľov z prilahlých či pohraničných obcí, ktorí si odparkujú svoje automobily v P+R Janíkov dvor s prestupom na autobusy alebo električku, prípadne využijú na prepravu do svojho cieľa zdieľané bicykle. Z pohľadu automobilovej dopravy charakter Panónskej cesty ostáva ako plynulá dopravná tepna. Neuvažujeme s vytvorením svetelnej križovatky, ale motýlikového mimoúrovňového zjazdu s možnosťou prepojenia popod most. V tejto súvislosti môže byť trasa Jantárovej cesty upravená.



- 1 Riešené a dotknuté územie
- 2 Janíkov dvor
- 3 Panónska cesta
- 6 Cyklotrasa - hrádza
- 8 Dolnozemska cesta
- 16 Prístavný most
- 21 Most Apollo
- 23 Starý most
- 25 Einsteinova
- 27 Most SNP
- 30 ŽST Petržalka
- 31 Most Lafranconi
- 36 Diaľnica D2

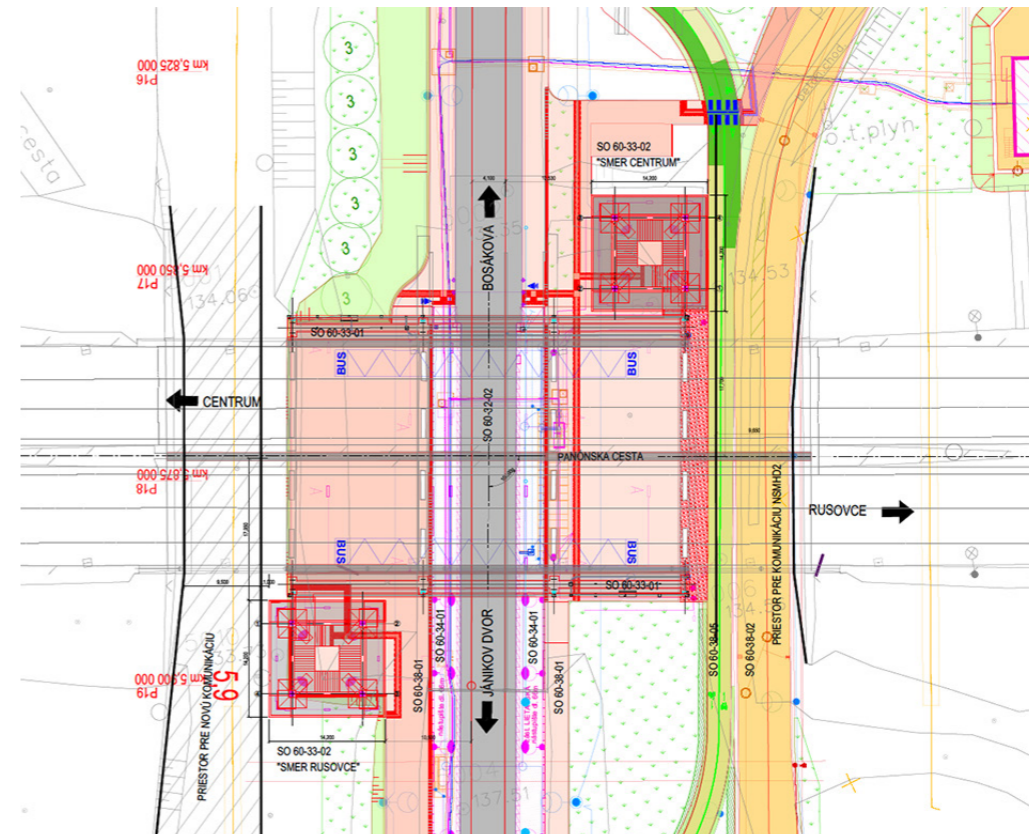
## Nosný systém MHD

Ide v súčasnosti o najväčší dopravný projekt mestskej hromadnej dopravy v Bratislave, ktorý vo veľkej miere odľahčí dopravnú situáciu a plynule sa napojí na zrekonštruovanú električkovú trať na Starom moste, ktorá vedie ponad Dunaj. Vďaka tomuto spojeniu bude verejnosť len za pár minút komfortne a bezpečne cestovať z historického centra mesta až na koniec najväčšej mestskej časti Petržalky - zastávky Janíkov dvor.

Výsledkom tohto zámeru bude vybudovanie dvojkolajnej električkovej trate Nosný systém MHD, prevádzkový úsek Janíkov dvor Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica - Janíkov dvor. Električková trať s rozchodom 1000 mm je umiestnená v intraviláne mesta a prechádza jedným katastrálnym územím Mestskej časti Bratislava Petržalka. Trasa je situovaná v koridore pôvodne plánovanej stavby rýchlodráhy v dĺžke cca 4,2 km. Úsek trate sa začína za Bosákovou ulicou a končí v lokalite Janíkov Dvor v priestoroch bývalého roľníckeho družstva.

Trasa električky je situovaná severo-južným smerom, v koridore pôvodne plánovanej stavby rýchlodráhy v dĺžke cca 4,2 km a z väčšej časti je lemovaná koridorom zelene a cyklotrasou. Súčasťou stavby je aj vybudovanie križovatiek s priečnymi komunikáciami, preložky technickej infraštruktúry a konštrukcií, a to najmä preložky inžinierskych sietí a úpravy koryta Chorvátskeho ramena. Medzi prínosmi pre obyvateľov spojenými s výstavbou trate budú napríklad zelená trať, moderné zastávky so zazelenanými prístreškami, dopravné info, či miesta nových zastávok MHD.

Zo strany hlavného mesta bola venovaná mimoriadna pozornosť najmä tvorbe kvalitných bezpečných a bezbariérových verejných priestorov a nová električková radiála bude ich neoddeliteľnou súčasťou. Pre celú stavbu bol vypracovaný špeciálny Dizajnmanuál (príloha č.9), ktorý rieši špecifický dizajn verejného priestoru so všetkými prvkami električkovej trate tak, aby sa vytvoril ucelený estetický a funkčný celok s charakteristickou farebnosťou. Projekt električkovej trate je v dotyku s riešeným územím zadania súťaže, avšak je žiadúce sa naň vhodne napojiť či už po stránke peších alebo dopravných ťahov.



Hore: Plánovaná električková trať

Dole: Novonavrhovaný dopravný uzol Janíkov dvor

#### 4. Geologické podmienky v území

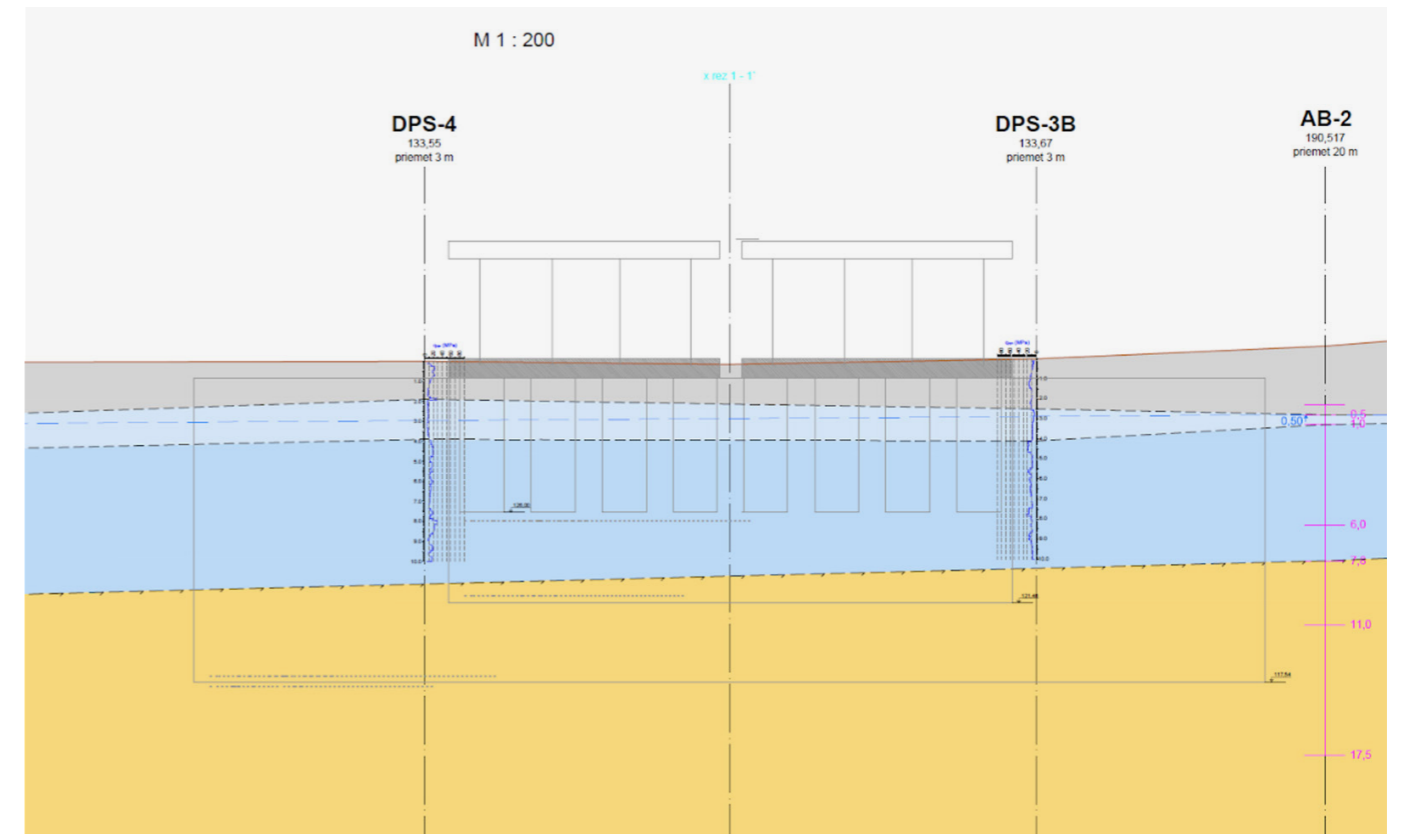
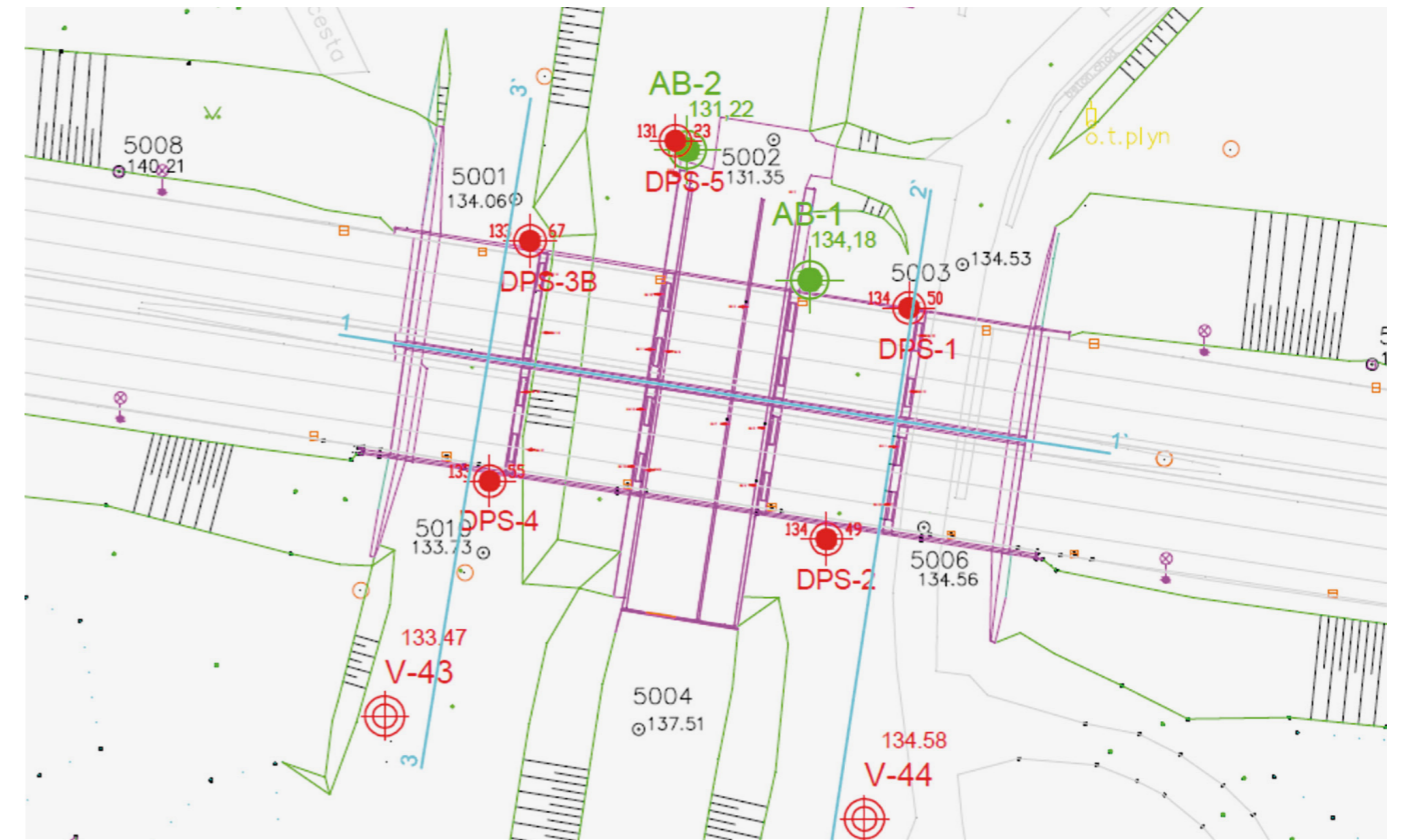
##### Inžinierskogeologické pomery

V zmysle atlasu inžinierskogeologických máp SSR 1985 je územie zaradené do inžinierskogeologického regiónu neogénnych tektonických vkleslín, oblasť vnútro karpatských nížin (74 – Podunajská nížina).

##### Geologická stavba

Z geologického hľadiska je predmetné územie budované sedimentami neogénu. Sedimenty panónskeho veku majú charakter jazerných sedimentov a v tejto časti územia Podunajskej nížiny sú zastúpené litologicky hlavne ílmi, ktoré sa striedajú s hlinitými a ílovitými pieskmi, menej s polohami štrkov. Súvrstvie má charakteristické pestré sfarbenie – modrošedé, šedo-zelené, zelenomodré. Sedimenty si zachovávajú pôvodný charakter s nízkym stupňom spevnenia. Neogénne sedimenty nevystupujú na povrch a sú úplne prekryté kvartérnymi sedimentami.

→ Vid' súťažná pomôcka č. 06 inžiniersko geologický prieskum



Hore: Pôdorys vypracovania inžiniersko – geologických prieskumov pri moste na Panónskej ceste  
Dole: Schematický inžinierskogeologický rez

# Požiadavky na riešenie

## Požiadavky z hľadiska územného plánu

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 2442 k.ú. Petržalka registra „C“ KN, lokalita Janíkov dvor funkčné využitie:

- územia občianskej vybavenosti – 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, regulačný kód L
- územia mestskej zelene – 1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie a rozvojové územie
- obytné územia – 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie
- zmiešané územia – 502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, stabilizované územie

Celé funkčné územie L 201 je rozvojové, má 10 106 m<sup>2</sup> a je územím na ktorom je nutné umiestniť prevádzky ďalej popísané v súťažnom zadaní. V rámci celkovej disponibilnej podlažnej plochy, ktorá má 33 350 m<sup>2</sup> je nutné uvažovať tak, aby bol zachovaný pomer občianskej vybavenosti a bývania 70% : 30%. Do občianskej vybavenosti sa zarátavajú hrubé nadzemné podlažné plochy parkovacieho domu (vrátane parkovacích miest vyhradených pre nájomné byty), obchodných priestorov, škôlky a zariadenia sociálnych služieb. Nie je nutné vyčerpať celú disponibilnú plochu. Je na uvážení účastníka akú časť podlažnej plochy využije za predpokladu vybudovania čo najväčšieho počtu nájomných bytov, pri zohľadnení veľkosti a ekonomickej efektivity ďalších prevádzok a to P+R parkovacím domom (max. 499 pm), obchodných priestorov, zariadením opatrovateľskej služby a škôlky.

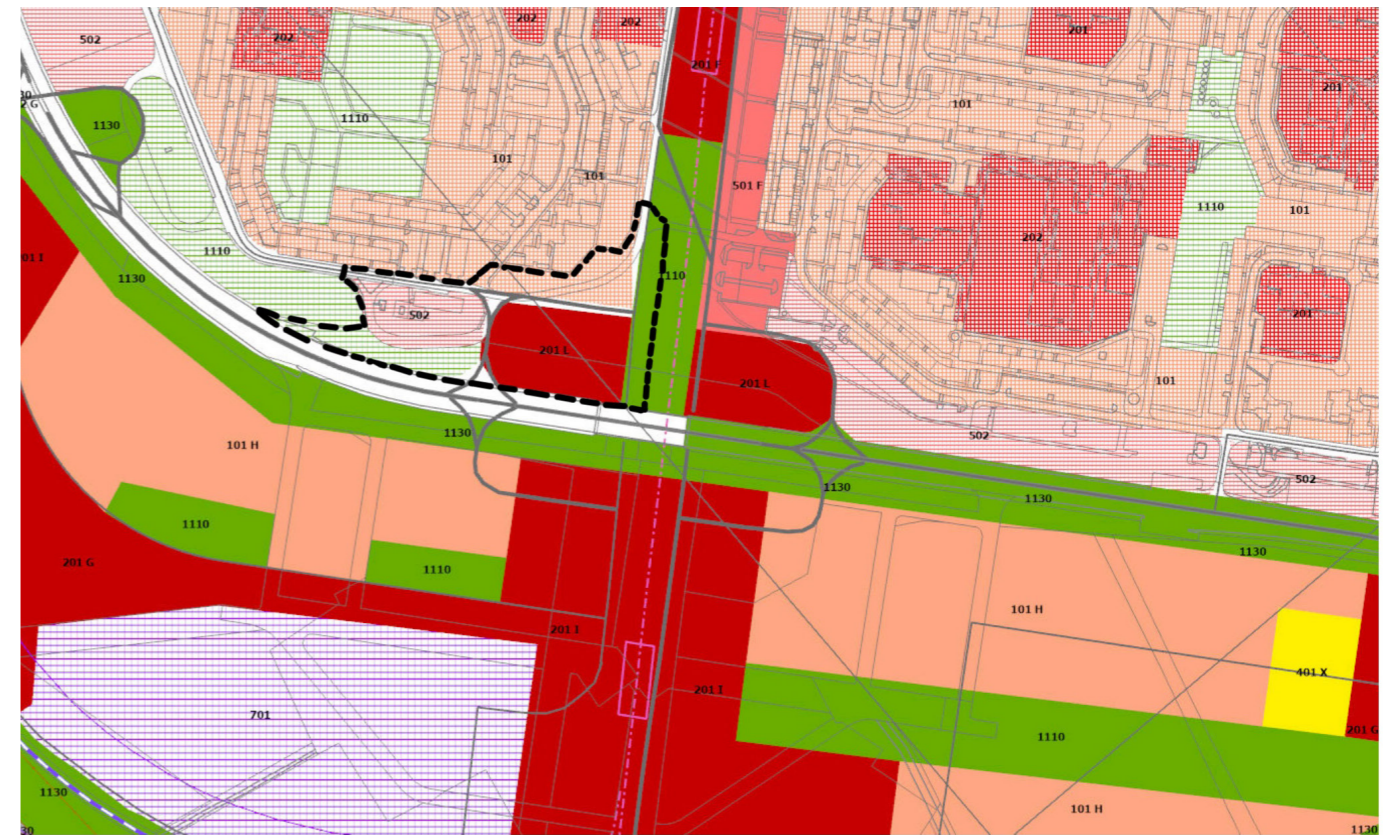
## Všeobecne

- požadujeme, aby boli objekty s nájomným bývaním a P+R parkovacím domom navrhnuté ako vzájomne stavebne nezávislé

- v návrhu by malo byť predložené riešenie všetkých spevnených plôch a ich napojení v celom území, s dôrazom na užívateľnosť hlavne pre chodcov a cyklistov
- vyhlasovateľ odporúča, aby návrh zohľadňoval opatrenia znižujúce produkciu skleníkových plynov a opatrenia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Očakáva sa najmä snaha o využívanie riešení s nízkou uhlíkovou stopou. Sú vítané riešenia zamerané na šetrenie vodou, riešenia zamerané na zadržiavanie a vsakovanie dažďovej vody v území za pomoci prvkov zelenej infraštruktúry ako aj prvkov technického charakteru a znižovanie podielu nepriepustných povrchov na teréne
- návrh musí spĺňať kritériá na estetiku, bezpečnosť a jasnú orientáciu v priestore
- celé územie a aj objekty musia byť bezbariérové prístupné.

## Požiadavky na nájomné byty

- novonavrhaný objekt (súbor objektov) má mať obytnú funkciu, s minimálne 90 mestskými nájomnými bytmi
- návrh má rešpektovať dané prostredie a zároveň reagovať na plánované budúce urbanistické vzťahy akými sú projekt električkovej trate a zóna Južného Mesta
- priemerná cena za m<sup>2</sup> čistej obytnej plochy by nemala presiahnuť 1600 eur s DPH
- skladbu bytov rozdeliť približne v pomere:
  - 20% bytov 1 + kk do 40 m<sup>2</sup>
  - 60% bytov 2 + kk v rozmedzí 40 m<sup>2</sup> - 60 m<sup>2</sup>
  - 20% bytov 3 + kk v rozmedzí od 60 m<sup>2</sup> do 75 m<sup>2</sup>
- priemerná podlahová plocha všetkých bytov v rámci súboru sa určuje podľa pomôcky č. 11 Metodická príručka pre výpočet podlahovej plochy bytu
- vyhlasovateľ požaduje konštrukčnú jednoduchosť, efektívnosť a racionalitu dispozičného riešenia. Pomer podlahových plôch bytov k ostatným plochám by sa mal približovať k efektívnosti 72%. Do efektívnej plochy bytov sa neráta plocha balkónov



Riešené územie

Kód regul.	IPP max	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestská časť Petržalka:

### Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho

územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami dostupná z terénu) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

- do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu (t.j. plocha vstupných priestorov bytu, priestor na varenie – vstavaná kuchynská linka, priestor na uskladnenie potravín – vstavaná skriňa, priestor na osobnú hygienu)
- k bytom 2+kk, 3+kk by mali byť pridelené balkóny alebo lodžie
- pre byty nižších výmer je možné uvažovať s umiestnením WC v rámci kúpeľne. V rámci kúpeľní sa predpokladá s umiestnením práčky rozmerov 600 mm, v byte kategórie 1+kk je možné umiestniť práčku 450 mm. Byt kategórie 1+kk nemusí mať vaňu, postačuje sprchový kút
- požadujeme, aby 15% bytov (polovica 1+kk, polovica 2+kk) bolo navrhovaných pre ľudí odkázaných na invalidný vozík
- navrhovaná budova/budovy musia byť zabezpečené výťahom a bezbariérovými spoločnými komunikáciami, byty by mali byť bezbariérovo prístupné v rámci celého podlažia. Vstup na balkóny a lodžie nemusí byť riešený ako bezbariérový okrem bytov určených pre navrhovaných pre ľudí odkázaných na invalidný vozík
- v rámci objektu pre nájomné bývanie požaduje vyhlasovateľ vytvorenie komunitného priestoru. Komunitný priestor by mal ponúkať pohodlné sedenia, stôl a kuchynku pre 30 ľudí. Priestor by bol uzamykateľný, prenajímateľný a rezervovateľný
- nevyhnutnou súčasťou je foyer priestor s poštovými schránkami a spoločné uzamykateľné priestory na odkladanie bicyklov a detských kočíkov. Umiestnenie pivničných kobiek nie je nevyhnutnosťou, no na zväznení súťažiaceho
- štandardom interiérového vybavenia bytových jednotiek je hygienické zázemie, kuchyňa, vstavaný nábytok, podlaha a dvere
- nájomcovia budú mať možnosť zariadiť si obytný priestor vlastnými zariadeniami predmetmi a nábytkom
- budova musí spĺňať energetický štandard AO
- objekt musí spĺňať normové požiadavky požiarnej ochrany a svetlotekniky

- normou požadovaný počet parkovacích miest pre byty je nutné riešiť v rámci parkovacieho domu P + R

#### Požiadavky na prevádzku zariadenia opatrovateľskej služby

- požadujeme navrhnuť zariadenie opatrovateľskej služby pre 40 klientov a šiestich zamestnancov (približne 2500 m<sup>2</sup>). Prevádzka môže byť navrhovaná ako samostatne stojaci objekt, alebo môže byť integrovaná do iných objektov
- skladbu bytov zariadenia opatrovateľskej služby rozdeliť približne v pomere: 75% bytov 1 + kk do 25 m<sup>2</sup> 25% bytov 2 + kk do 35 m<sup>2</sup>
- súčasťou každého bytu bude hygienické zázemie, vstavaný nábytok, riešenie lodží alebo balkónov je na zväznení účastníkov
- všetky priestory, okrem priestorov určených pre zamestnancov, budú navrhované pre ľudí odkázaných na invalidný vozík
- zariadenie bude ďalej vybavené:
  - vstupné priestory s recepciou
  - spoločenskou miestnosťou, o rozlohe približne 100 m<sup>2</sup>, ktorá bude slúžiť ako jedáleň dovezených jedál, ako miestnosť pre spoločné stretávanie sa s rodinnými príslušníkmi a iné spoločné aktivity. Súčasťou bude bezbariérové hygienické zázemie a napojenie na exteriér
  - miestnosť finálnej prípravy dovážaných jedál, príprava studených jedál o rozlohe približne 20 m<sup>2</sup>
  - malá telocvičňa, o rozlohe približne 50 m<sup>2</sup> s rehabilitačnou miestnosťou vybavenou lehátkom a hygienickým zázemím
  - dve kancelárie a denná miestnosť s hygienickým zázemím pre zamestnancov.
  - sklad spotrebného materiálu, sklad zdravotného materiálu, sklad čistej a špinavej bielizne, upratovacia miestnosť.
  - potrebný počet parkovacích miest je nutné riešiť na teréne v blízkosti prevádzky.

#### Požiadavky na prevádzku materskej školy

- Požadujeme navrhnuť materskú škôlku (približne 1000 m<sup>2</sup>) vo veľkosti 4 tried (4 x 20 detí) so

všetkými prislúchajúcimi miestnosťami, zázemia pre učiteľov, riaditeľa, výdajne dovezených jedál atd'. Škôlka môže byť samostatne stojaci objekt, alebo môže byť súčasťou iného objektu s vlastným uzatvárateľným areálom pre hru detí v exteriéri.

#### Požiadavky na občiansku vybavenosť

- prenajímateľné jednotky občianskej vybavenosti o rozlohe približne 1000 m<sup>2</sup> (obchod a služby pre verejnosť a verejné toalety). Počet jednotiek nie je definovaný, dispozičné riešenie má umožňovať zmenu veľkosti a počtu obchodných priestorov. Prevádzky môžu byť navrhované ako samostatný stojaci objekt, alebo môžu byť integrované do iných objektov.

#### Požiadavky na parkovací dom

- požadujeme navrhnuť P+R parkovací dom, ktorý by mal byť zhotovený z jednoduchého konštrukčného systému s možnosťou použitia zelenej extenzívnej strechy a bude zahŕňať:
  - maximálne 499 parkovacích miest (pm), vrátane miest vyhradených pre nájomné byty.
  - parkovanie motocyklov o počte 15 stojísk.
  - nabíjacie stanice pre elektromobily o množstve 40% z celkového počtu parkovacích stojísk. Všetky parkovacie miesta určené pre bývanie musia byť navrhované s nabíjacími stanicami, zároveň môžu byť súčasťou žiadaných 40% pm. Miesta určené pre bývanie ja vhodné umiestniť do jedného prevádzkového bloku.
  - parkovacie miesta pre imobilných 4 % z celkového počtu parkovacích stojísk, ich situovanie čo najbližšie k výťahom.
  - parkovacie miesta pre rodiny s deťmi so šírkou parkovacieho miesta minimálne 3m v množstve 5% z celkového počtu parkovacích stojísk
  - požadujeme navrhnuť krytý a bezpečný priestor pre bicykle v počte 100 stojísk, ktorý bude v rámci objektu logicky nadväzovať na plánovanú cyklistickú trasu popri novovybudovanej električkovej trase

- požadujeme vyriešiť napojenie z Panónskej cesty na Jantárovú cestu tak, aby jasným a jednoduchým spôsobom napájala riešené územie na okolie. Neuvažujeme pri jeho vzniku so svetelnou križovatkou na Panónskej ceste, ktorá by zabezpečovala prístup automobilov zo západného smeru Panónskej cesty
- počítame s prepojením Jantárovej cesty a budúcou výstavbou ďalších etáp projektu Južného Mesta popod mostné teleso komunikáciou vedenou pozdĺž západnej hrany zastávky NS MHD - Janíkov dvor
- napojenie peších a cyklistických trás musí logicky nadväzovať na urbanistické vzťahy v území
- parametre návrhu budú zodpovedať normám príslušným k navrhovaniu parkovacích domov
- technické riešenie parkovacieho domu bude zodpovedať aktuálnym trendom pri zachovaní ekonomického a ekologického prístupu (napríklad minimalizovať náklady na prevetrávanie objektu parkovacieho domu)
- objekt musí spĺňať požiadavky požiarnej ochrany

#### Verejné priestory

- v návrhu musí byť zachované kontinuálne prepojenie v severo-južnom aj východo-zapadnom smere (tzv. Konektivita vegetačných plôch a prvkov zelenej infraštruktúry) s použitím viac etážovej vegetácie. Pri tvorbe verejných priestorov žiadame uplatňovať vegetáciu v rôznych formách s cieľom vytvorenia kontinuálnych prepojení charakteru mestského biokoridoru (greenways), ktoré budú širších vzťahoch prepájať rozľahlé plochy zelene v okolí (jednotlivé časti centrálného parku, vnútrodvory, predzáhradky obytných domov a predpolia budov s verejnými funkciami. Tieto prepojenia musia byť aplikované už v rámci priestorového umiestnenia objektov v území. Pre tento účel podporujeme použitie sprievodnej zelene komunikácii, rôzne formy vegetácie integrovanej v dizajne námestí, stromoradia cyklotrás a peších trás ako aj aplikáciu zelených fasád a striech intenzívnych/ extenzívnych v rámci riešenia navrhovaných objektov

- verejné priestory v území žiadame navrhovať s cieľom zamedzovania prehrievania plôch a vznikom tepelných ostrovov ako tieniace s integrovanými prvkami zelenej a modrej infraštruktúry
- nakoľko počítame s premiestnením súčasnej konečnej zastávky linky 93 (západná časť dotknutého územia) do budúceho obratiska električiek, požadujeme zahrnúť preriešenie tohto územia so zachovaním budovy kotolne
- požaduje sa vytvorenie verejného priestoru, ktorý bude disponovať oddychovými zónami, plochami určenými pre najrôznejšie vekové skupiny (deti, mládež, ... seniori) a inými rekreačnými plochami
- požadujeme navrhnuť vo funkčnom území ucelenú plochu zelene o veľkosti minimálne 11 m<sup>2</sup> na jednu nájomnú bytovú jednotku (vyplýva z ÚP)
- v rámci riešeného územia zvážiť vytvorenie priestoru komunitnej – zdieľanej záhrady s možnosťou pestovania rastlín pre obyvateľov okolia
- v riešenom území je možné umiestniť prvky drobnej architektúry ( tienenie, vodný prvok, umelecké dielo...).
- požaduje sa umiestniť ohradený výbeh pre venčenie psov
- návrh by mal riešiť v rámci celého územia aj osvetlenie priestorov, či už chodníkov alebo komunikácií pre vjazd vozidiel, pre bezpečný pohyb chodcov a cyklistov.

**Kontakt:**

Sekcia súťaží

Primaciálne námestie 1

814 99 Bratislava

Slovensko

[sutaze@mib.sk](mailto:sutaze@mib.sk)

