

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Ing.arch. Ingrid Konrádová, Ing.arch.Jela Plencnerová, RNDr. Michal Babiar, Ing.arch.Ľudmila Holíková

Bratislava/jún 2011



PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



Súčasný stav

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



Súčasný stav

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



Dotknuté rozvojové územie je vymedzené od dnešného River parku I. na východe po administratívny objekt VUVH na západe (vrátane skúšobnej haly VUVH v alternatíve „a“ a bez nej v alternatívach „b“), na severe komunikáciou Nábřežie arm. gen. L.Svobodu a na juhu nábrežnou promenádou. Územie je charakterizované zástavbou dvoch stavebne rovnakých blokov pôvodne navrhnutých ako výstavné haly. Územie predstavuje plochu cca 31850m² (súčet blokov 2B a 3B podľa UŠ Bratislavské nábrežie, 2003), bez skúšobnej haly VUVH 22948m². Územie bloku budov PKO predstavuje zastavanú plochu cca 6149m². Hrubá podlažná plocha existujúceho PKO predstavuje cca: 9320m².

■ platný UPN z roku 2007 v súčasnosti umožňuje v regulácii v rámci kódu H:

reg.kód	IPP max.	kód funkcie	názov urb. funkcie	priestorové usporiadanie	priem. podl.	IŽP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celom. a nadm. významu	obch. a spol.komplexy zariad OV – zástavba mests. typu zariad OV – zástavba mests. typu	4 5 6	0,52 0,42 0,35	0,15 0,15 0,20

Platný UPN z roku 2007 v súčasnosti umožňuje v regulácii riešiť v rámci kódu H celkom 66 885m² hrubej podlažnej plochy.

■ upravený návrh ZaD 02 UPN z roku 2011 umožňuje reguláciu v rámci kódu L:

reg.kód	IPP max.	kód funkcie	názov urb. funkcie	priestorové usporiadanie	priem. podl.	IŽP max.	KZ min.
L	3,3	201	OV celom. a nadm. významu	zariad OV – zástavba mests. typu zariad a komplexy OV, adm. hotely	6 8 10	0,55 0,41 0,33	0,15 0,15 0,25

Návrh UPN ZaD 02 umožňuje v regulácii riešiť v rámci kódu L celkom 105 105m² hrubej podlažnej plochy. Kód L je potrebné preveriť z hľadiska posúdenia dopravných kapacít ako aj z hľadiska hmotovo-priestorového a funkčno-prevádzkového riešenia na zonálnej úrovni UŠ resp. UPN Z.



a

Zachovať celý Park kultúry a oddychu, t.j. vestibul, spoločenskú a estrádnú sálu/ riešená celá rozvojová plocha v zmysle ÚPN

V tejto alternatíve je zachovaný celý architektonický objekt dnešného PKO. Asanovaná je západná časť architektonicko-urbanistického súboru stavieb= architektonický objekt dnešnej športovej haly a haly VUVH. Uvedená alternatíva umožňuje v rámci celého bloku:

1./ pri kóde H využiť zostávajúcu časť hrubej podlažnej plochy (ďalej HPP) 57 568m², na zastavanej ploche 10 413m², pri priemernej podlažnosti 5,5 nadzemných podlaží;

2./ pri kóde L pri umožňuje využiť zostávajúcu časť HPP 95 625m², na zastavanej ploche 11250m², pri priemernej podlažnosti 8,5 nadzemných podlaží.

zhodnotenie: Z urbanistického hľadiska je táto alternatíva najvhodnejšia, umožňuje riešiť územie v jednotlivých urbanistických blokoch ako samostatné urbanistické celky s možnosťou zachovania historického architektonického objektu PKO s návrhom novej urbanizácie v celom západnom bloku, čím zostane v území zachovaná autenticita a umožnená kontinuita vývoja zástavby nábrežia, hoci v kontraste pôvodnej a súdobej architektúry.

b

Zachovať celý Park kultúry a oddychu, t.j. vestibul, spoločenskú a estrádnú sálu/ riešená časť rozvojovej plochy vo vlastníctve investora

V tejto alternatíve je zachovaný celý architektonický objekt dnešného PKO. Asanovaná je západná časť bloku dnešnej športovej haly na ploche vo vlastníctve investora bez haly VUVH vo vlastníctve štátu. Časť západného architektonického objektu, ktorá je vo vlastníctve VUVH ostáva neriešená a disponibilita novej zástavby v tejto lokalite rozvojového bloku zostáva nedotknutá.

1./ Návrh novej urbanizácie sa sústreďuje na riešenie novostavby na území dnešnej športovej haly, ktoré pri kóde H umožňuje riešiť objekt na zastavanej ploche 5160m² s hrubou podlažnou plochou 38700m² pri priemernej podlažnosti 7,5 nadzemných podlaží; 2./ pri kóde L umožňuje riešiť objekt na zastavanej ploche 6000m² s HPP 66000m² pri priemernej podlažnosti 11 nadzemných podlaží.

zhodnotenie: Z urbanistického hľadiska je táto alternatíva menej prijateľná, pretože na malej ploche územia medzi ponechaným PKO a torzom architektonického objektu vo vlastníctve VUVH umožňuje vytvorenie príliš mohutnej kontrastnej solitérnej zástavby. Torzo haly VUVH ostáva perspektívne neriešené, takže z dlhodobšieho pohľadu zostáva štruktúra zástavby nesúrodá.

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



C

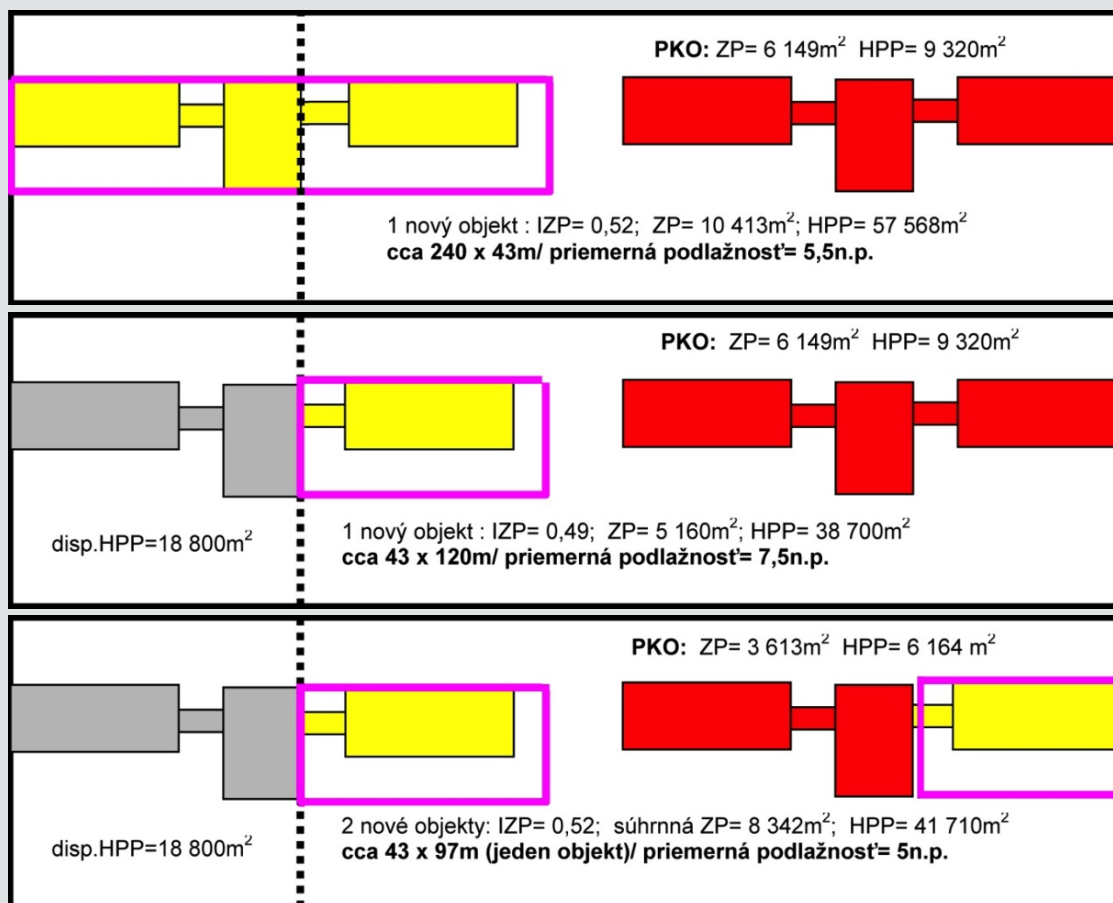
Zachovať vestibul a spoločenskú sálu PKO/ riešená časť rozvojovej plochy vo vlastníctve investora

V tejto alternatíve je zachovaná časť architektonického objektu dnešného PKO (vstupná hala + spol. sála + spojovacia časť) na zastavanej ploche cca: 3 613m², asanovaná je estrádna hala. Asanovaná je tiež západná časť bloku dnešnej športovej haly na ploche vo vlastníctve investora bez haly VUVH vo vlastníctve štátu. Časť západného architektonického objektu, ktorá je vo vlastníctve VUVH ostáva neriešená a disponibilita možnej zástavby v tejto lokalite rozvojového bloku zostáva nedotknutá. Návrh novej urbanizácie sa sústreďuje do dvoch malých torz územia na mieste dnešnej športovej a estrádnej haly. Pri kóde H umožňuje riešiť napríklad dva objekty na súhrnnej zastavanej ploche 8 342m² s hrubou podlažnou plochou 41 710m² pri priemernej podlažnosti 5 nadzemných podlaží. Pri kóde L umožňuje riešiť napríklad dva objekty na zastavanej ploche 9 008m² s HPP 69362m² pri priemernej podlažnosti 7,7 nadzemných podlaží.

Z urbanistického hľadiska je táto alternatíva najmenej prijateľná, pretože ponecháva v území dve torzá pôvodného architektonicko-urbanistického súboru stavieb a umožňuje kontrastnú dostavbu v priamom kontakte s historickými architektonickými objektmi.

Urbanistická koncepcia nábrežia je týmto riešením roztrieštená. Historická hodnota architektonicko-urbanistického súboru stavieb sa likviduje. Územie sa stáva nehomogénnym celkom.

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



V rámci rozvojovej funkčnej plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (201)
kód H (v zmysle platného ÚPN hl.m. SR Bratislavy):
IPP= 2,1

a /H – celá rozvojová plocha (31 850m²): zachované celé PKO / asanovaný západný objekt

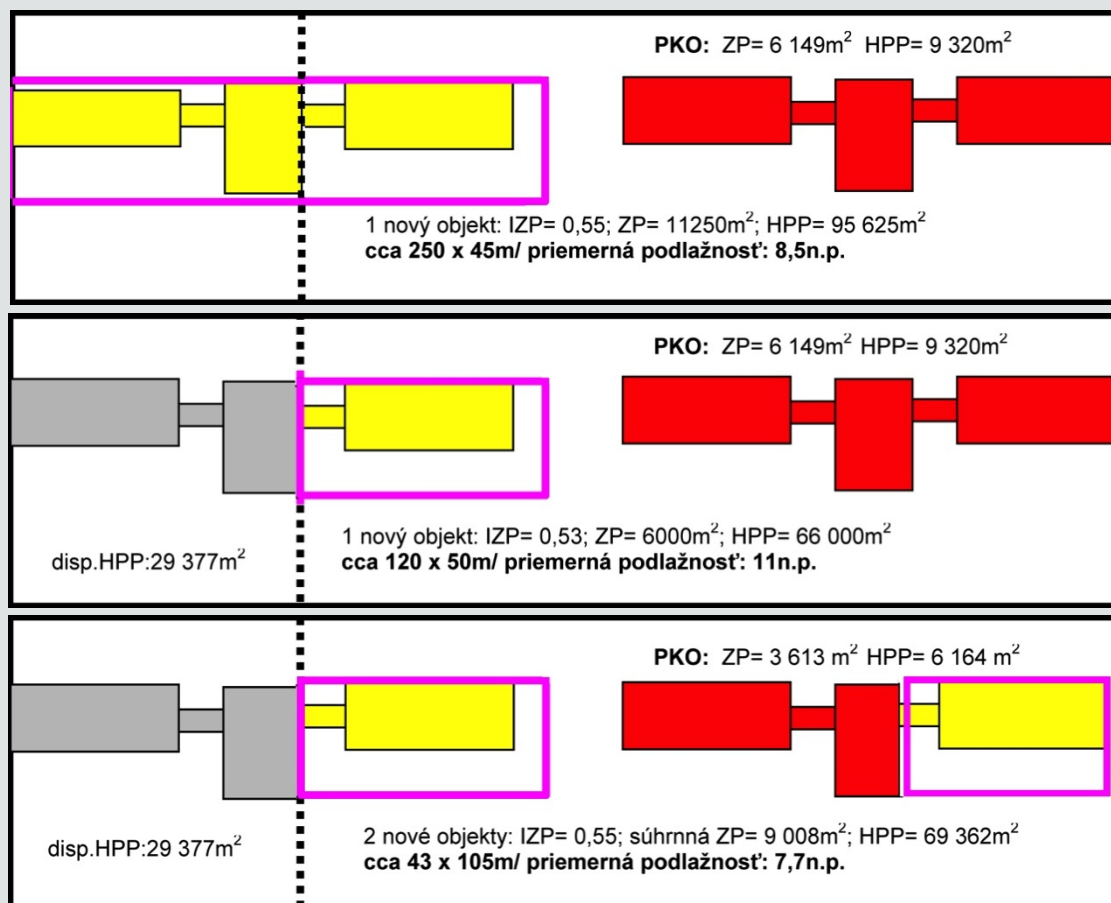
b /H – časť rozvojovej plochy bez VÚVH (22 948m²): zachované celé PKO/ asanovaná časť západného objektu (športová hala)

c /H – časť rozvojovej plochy bez VÚVH (22 948m²): z PKO zachovaná vstupná hala a spoločenská sála / asanovaná časť západného objektu (športová hala)

/legenda- žltá: asanácia, červená: zachované objekty, fialová: disponibilita novej zástavby, šedá: objekty, ktorých sa riešenie nedotýka a vymedzenej plochy ostáva rozvojová disponibilita kódu H/ IPP: index podlažnej plochy, IZP: index zastavanej plochy, ZP: zastavaná plocha, HPP: hrubá podlažná plocha

KÓD H - schéma variantov zachovania objektov a novej výstavby

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



V rámci rozvojovej funkčnej plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (201)
kód L (v zmysle ZaD 02 ÚPN hl.m. SR Bratislavy):
IPP= 3,3

a /L – celá rozvojová plocha (31 850m²): zachované celé PKO(6 149m²)/ asanovaný západný objekt

b /L – časť rozvojovej plochy bez VÚVH (22 948m²): zachované celé PKO(6 149m²)/ asanovaná časť západného objektu (športová hala)

c /L - časť rozvojovej plochy bez VÚVH (22 948m²): z PKO zachovaná vstupná hala a spoločenská sála (3 613m²) / asanovaná časť západného objektu (športová hala).

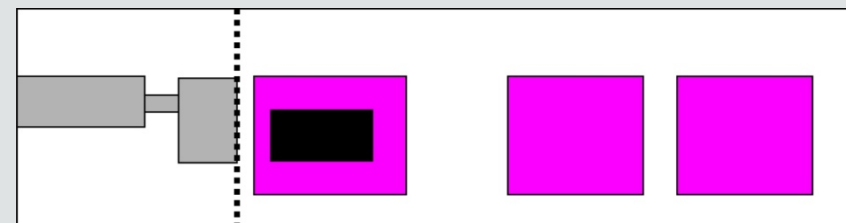
/legenda- žltá: asanácia, červená: zachované objekty, fialová: disponibilita novej zástavby, šedá: objekty, ktorých sa riešenie nedotýka a vymedzenej plochy ostáva rozvojová disponibilita kódu H/ IPP: index podlažnej plochy, IZP: index zastavanej plochy, ZP: zastavaná plocha, HPP: hrubá podlažná plocha

KÓD L - schéma variantov zachovania objektov a novej výstavby

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



Henbury Development s.r.o.



Legenda:

šedá: objekty VÚVH, ktoré zostávajú zachované a neriešené

fialová: nové polyfunkčné objekty

čierna: nová kultúrno-spoločenská sála (mestská hala)

Alternatíva A – nová sála v mestskom bloku

kapacita: koncert na státie 1000 /plesy: 400

sála ako súčasť polyfunkčného mestského bloku

v západnej časti územia, na mieste jestvujúcej

športovej haly; dnešné PKO asanované a nahradené

polyfunkčnou mestskou zástavbou.

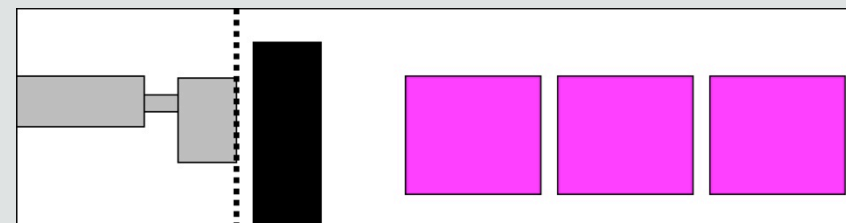
Zhodnotenie: *urbanistické riešenie nezachováva PKO a kapacity spoločenských priestorov sú pre mesto poddimenzované.*

Návrhy investora_alternatíva A – nová sála v mestskom bloku

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



Henbury Development s.r.o.



Legenda:

šedá: objekty VÚVH, ktoré zostávajú zachované a neriešené

fialová: nové polyfunkčné objekty

čierna: nová kultúrno-spoločenská sála (mestská hala)

Alternatíva B - nová samostatná hala

kapacita: koncert na státie 2 200 /plesy: 700-800

sála navrhovaná ako solitér v závere riešeného

územia v západnej časti územia, na mieste

jestvujúcej športovej haly; dnešné PKO asanované

a nahradené polyfunkčnou mestskou zástavbou.

Zhodnotenie: urbanistické riešenie novej štruktúry

na nábreží je možné, avšak navrhovaný objem

zástavby (HPP= 100 000) vyčerpáva aj kapacitu

HPP pripadajúcu na pozemok VÚVH, čím sa na

tomto pozemku zablokuje možnosť novej zástavby

a torzo terajších hál VÚVH ostane nedoriešené.

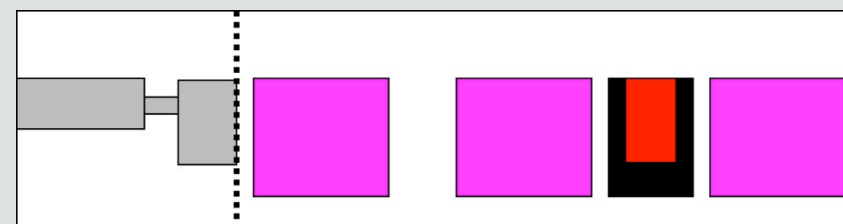
Z uvedených dôvodov je alternatíva pre mesto neprijateľná.

Návrhy investora_alternatíva B – nová samostatná hala

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



Henbury Development s.r.o.



Legenda:

šedá: objekty VÚVH, ktoré zostávajú zachované a neriešené

fialová: nové polyfunkčné objekty

čierna: nová kultúrno-spoločenská sála (mestská hala)

Červená: zachovaný vestibul PKO

Alternatíva C – rekonštrukcia foyer

kapacita: koncert na státie 1000 /plesy: 400

zachovaná a obostavaná vstupná hala jestvujúceho PKO, riešená ako kultúrno-spoločenský objekt ostatné časti PKO ako aj športová hala sú navrhované na asanáciu;

riešiteľ uvádza, že zachovanie väčšej časti komplexu jestvujúceho PKO je nezlučiteľné s rozvíjaním urbanistickej koncepcie vytvorenia polyfunkčného mestského prostredia.

Zhodnotenie: Z hľadiska urbanisticko-architektonickej kompozície nábrežia je daná alternatíva prijateľná, nakoľko vytvára harmóniu medzi starou a novou štruktúrou architektúry nábrežia. Avšak zachovanie vstupnej haly jej transformáciu na spoločenskú sálu, vytvorenie nového foyeru a zázemia spoločenskej sály nepovažuje mesto za primeranú kvalitatívnu a kvantitatívnu náhradu za PKO. Kapacitné možnosti tejto alternatívy sú nedostatočné pre spoločenské podujatia, ktoré sa v predmetnej lokalite tradične organizujú.

Návrhy investora_alternatíva C – rekonštrukcia foyer

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



Henbury Development s.r.o.

Návrhy investora_Nové PKO

Záver:

Žiadna z predložených alternatív nezachováva objekt PKO v jeho celej dnešnej podobe, len alternatíva C zachováva a transformuje vstupnú halu, čo považujeme za nedostatočné riešenie;

alternatívy A a B navrhujú riešenie spoločenskej haly v západnej časti územia, pričom v UŠ Aukett 2003 (najpodrobnejší UPP, ktorý máme k dispozícii) je pre kultúrno-spoločenskú funkciu prioritný 2.sektor - „kultúrno-spoločenský sektor“ (dnešné PKO);

všetky alternatívy navrhujú riešenie statickej dopravy doplnkovo aj v objekte severne od nábrežnej komunikácie – toto riešenie by si vyžadovalo preverenie štúdiou a zmenu ÚPN hl.m. SR Bratislavy;

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza

Východisko:

- 1.- existujúce stavby v území tvoria architektonicko-urbanistický súbor stavieb – výstavný areál, ktorý sa skladá z dvoch symetrických identických architektonických objektov; urbanistická hodnota objektov spočíva v zachovaní hmotového celku architektonických objektov;
2. – kvalita novej výstavby na nábreží závisí od možnosti vhodnej lokalizácie nového súboru stavieb vo vzťahu k existujúcej zástavbe;

Návrh:

ponechať 1 architektonický objekt (PKO) ako celok (spoločenská sála + vstupná hala + estrádna hala);
umožniť výstavbu River Parku II. na mieste celého asanovaného západného objektu pôvodného výstavného areálu (hala VÚVH + vstup + športová hala);

Dopad navrhovaného riešenia na ÚPN hl.m. SR Bratislavy:

potenciál výstavby v rámci rozvojovej plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (201):
v zmysle platného ÚPN: regulačný kód H umožňuje pri IPP= 2,1 hrubú podlažnú plochu (ďalej HPP)= 57 568m² (po odčítaní plôch PKO);

ZaD 02: regulačný kód L umožňuje pri IPP= 3,3 HPP= 95 625m² (po odčítaní plôch PKO);

Požiadavky investora na HPP:

v zmysle UŠ Bratislavské nábrežie, 2003: 133 770m² - keďže UŠ je územno-plánovacím podkladom a nie ÚPN Z, požadované množstvo HPP je právne nenárokovateľné;

v zmysle ZaD 02: 105 105m² – po schválení ZaD 02 pripadne na novú výstavbu 95 625m² (=105 105m² – PKO

Zhrnutie:

vzhľadom na význam lokality, jej polohu v centre Bratislavy a kultúrno-spoločenskú hodnotu ako aj v záujme zachovania kontinuity zástavby na nábreží, neodporúčame zbúranie častí architektonických objektov pôvodného súboru výstavného areálu, ktorým by vznikli architektonicko-urbanistické torzá; dostavba na mieste asanovaných častí objektov by bola stavebne, architektonicky aj urbanisticky problematickou; výsledné „kompromisné“ riešenie by bolo pre mesto neuspokojivé.

PKO – urbanistický koncept mesta

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza

Záverečné odporúčanie:

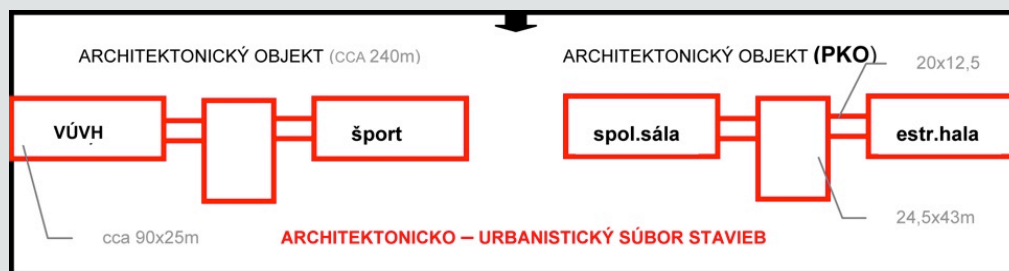
schváliť ZaD 02 s regulačným kódom L a IPP= 3,3; pričom na novú výstavbu pri zachovaní PKO /na max. zastavateľnej ploche 11 250m² (IZP= 0,55), pri priemernej podlažnosti= 8,5n.p. prípadne HPP= 95 625m², čo vzhľadom na rozsah zastavanej plochy umožňuje príliš veľký objem zástavby;

spracovať a schváliť ÚPN zóny Bratislavské nábrežie, ktorý bude definovať najmä:

- maximálny stavebný objem nových objektov (ÚPN Z môže stanoviť max. objem nižší ako to umožňuje regulácia v zmysle ÚPN hl.m. SR Bratislavy)
- maximálnu výšku nových objektov
- riešenie verejných priestorov a zelene
- dopravnú obsluhu územia

Celý postup prípravy inv.výstavby je potrebné fixovať zmluvným vzťahom s investorom

Schéma jestvujúcich objektov na rozvojovej funkčnej ploche občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (201) vymedzenej v zmysle ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2007:



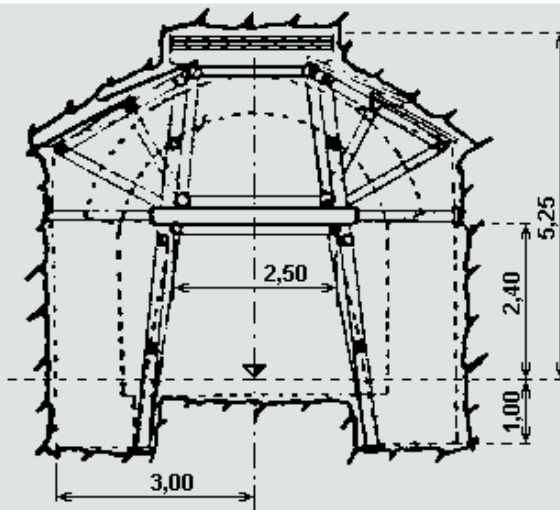
Legenda:

- šedá: objekty VÚVH, ktoré zostávajú zachované a neriešené
- fialová: nové polzfunkčné objekty
- čierna: nová kultúrno-spoločenská sála (mestská hala)
- červená: zachovaný objekt z PKO (vstupná hala)

PKO – urbanistický koncept mesta



PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza

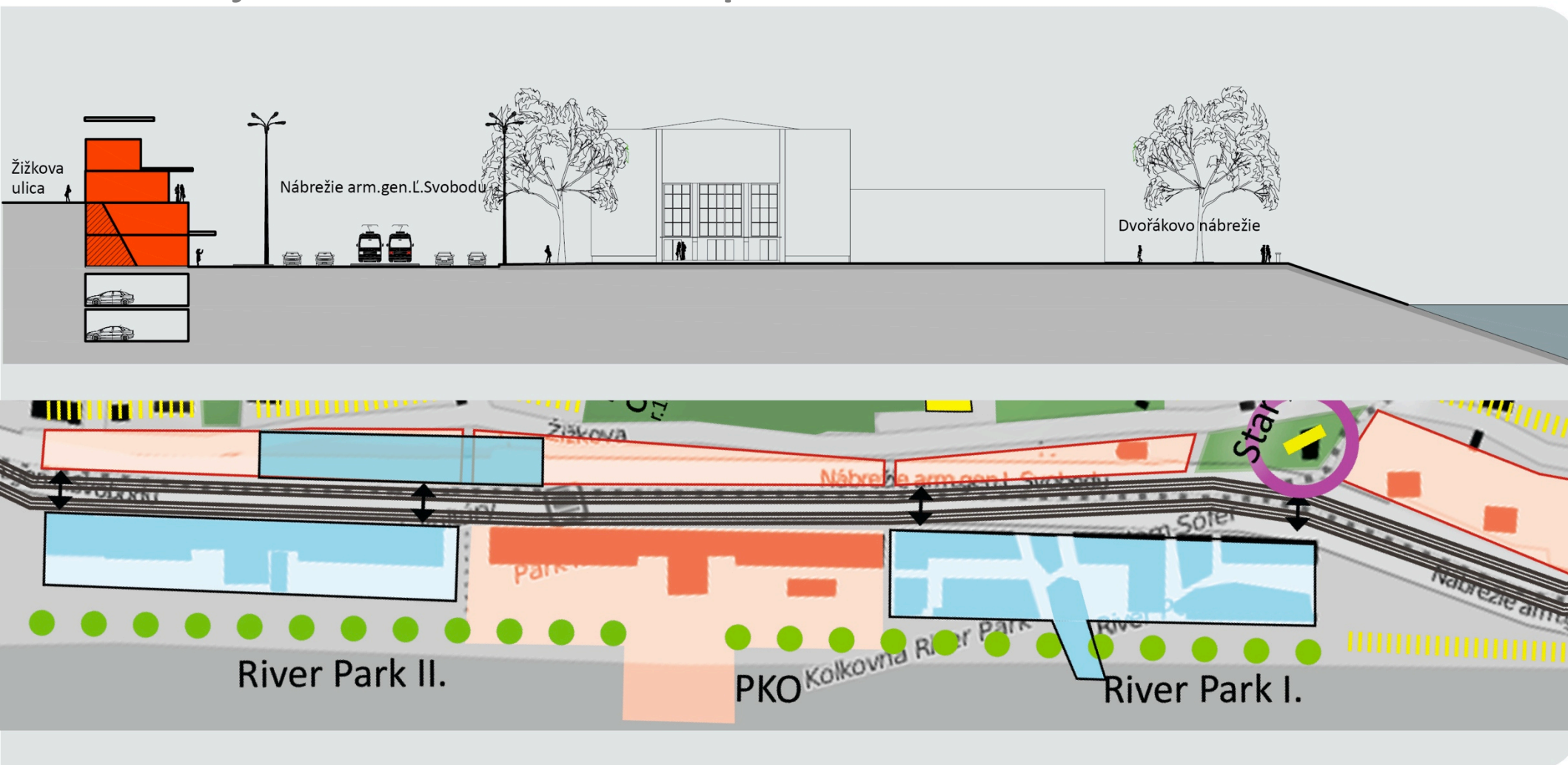


Kultúrno-historický potenciál územia



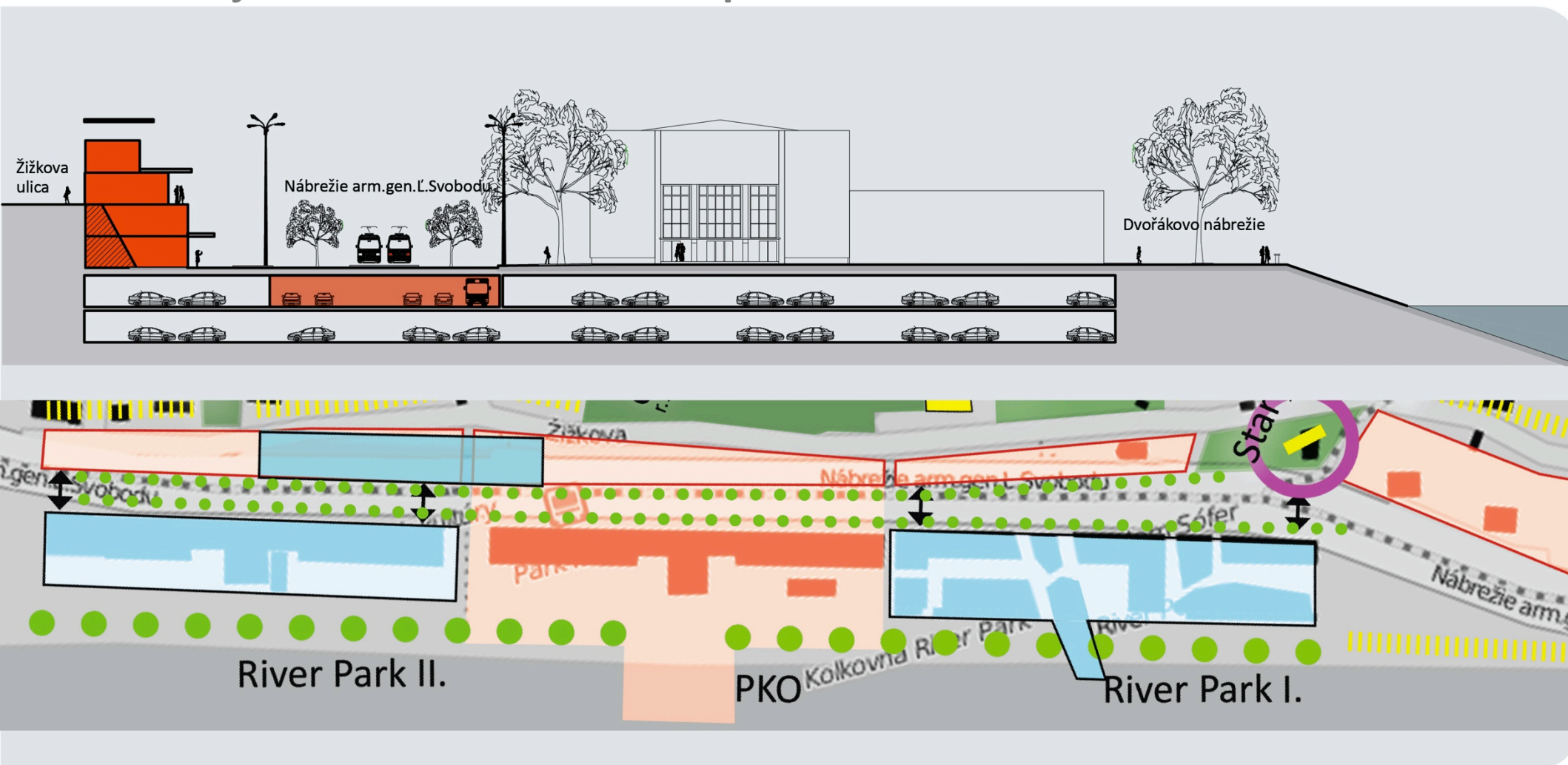


Dunajské nábrežie PKO - Riverpark



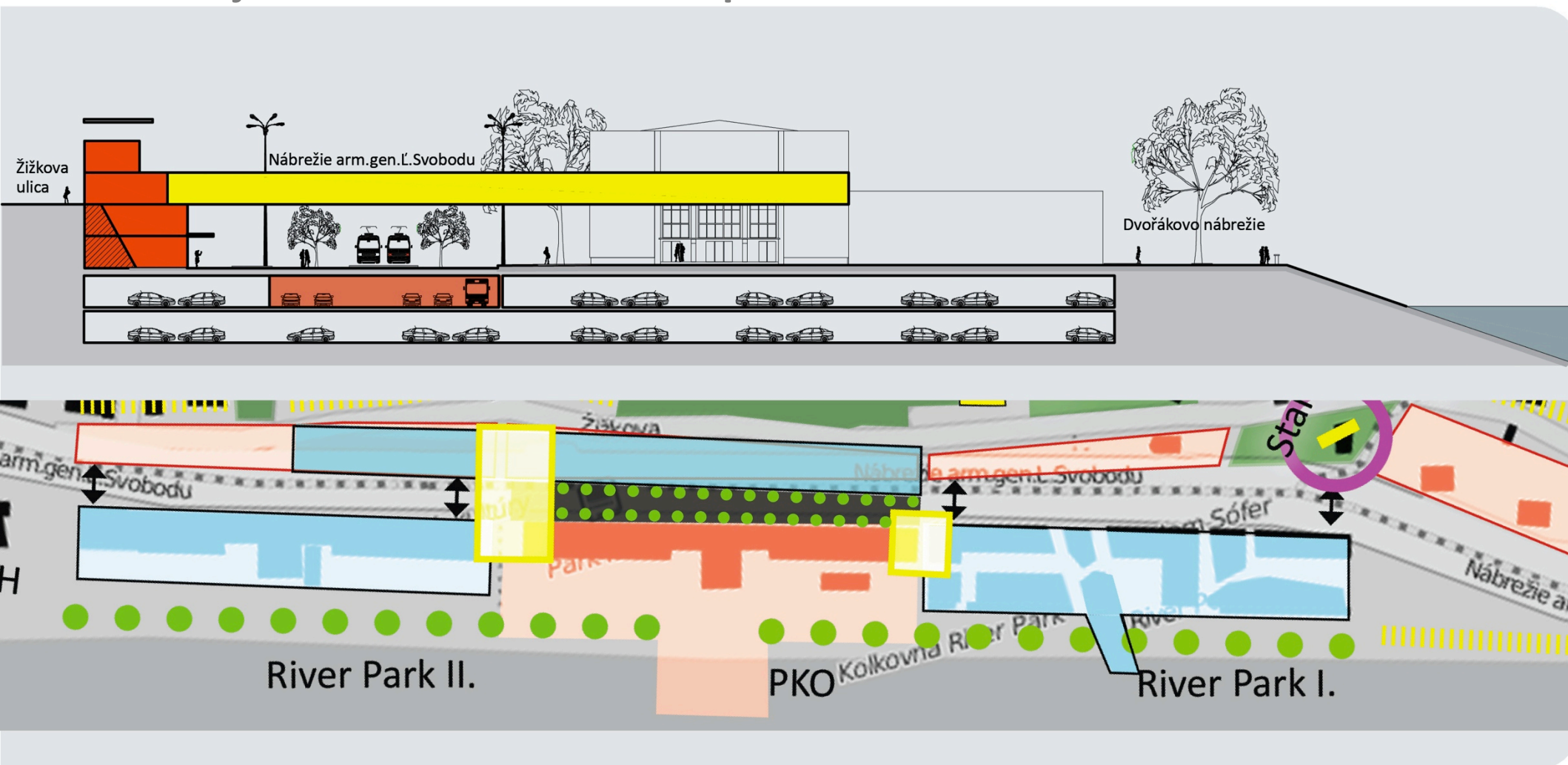
Rez nábrežím 01: variant zástavba Žižkova

Dunajské nábrežie PKO - Riverpark



Rez nábrežím 02: variant podzemné garáže a dynamická doprava pod terénom

Dunajské nábrežie PKO - Riverpark



Rez nábrežím 02+03: variant zástavba nad ulicou – premostenie nad vstupom do areálu

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



Koridor Nábrežie arm.gen. L. Svobodu

PARK KULTÚRY A ODDYCHU BRATISLAVA_Urbanistická analýza



...nad Dunajským portálom Bratislavského tunela z roku 1943