



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - RAČA

**Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača
dňa 3. 10. 2017**

**Upravený Návrh zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie
„Nový záhon Bratislava-Rača“, august 2017**

Predkladateľ :

Ing. Jana Pešková, v. r.
prednostka miestneho úradu

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Návrh zadania
5. Stanoviská komisíí

Zodpovedný :

Ing. arch. Iveta Virsíková, v. r.
vedúca odd. územného plánovania
a stavebného poriadku

Spracovateľ :

Ing. arch. Iveta Virsíková, v. r.
vedúca odd. územného plánovania
a stavebného poriadku

Ing. arch. Katarína Šimková, v. r.
referát územnoplánovacej činnosti

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

súhlasí

s „Návrhom zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava–Rača“, august 2017 a s overením zmeny funkčného využitia pôvodného výrobného areálu spoločnosti AB Kozmetika, stanoveného v územnom pláne mesta, z funkčného využitia *priemyselná výroba* (č. funkcie 301) na funkčné využitie *viacpodlažná zástavba obytného územia* (č. funkcie 101) - rozvojové územie s kódom intenzity využitia územia **F** a *zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti* (č. funkcie 501) - rozvojové územie s kódom miery využitia územia **F** s podmienkami:

1. v prípade navrhovaných objektov C4 a C5 znížiť podlažnosť na maximálne 6 NP v súlade s líniou súčasnej zástavby,
2. v prípade navrhovaných objektov C1 a C6 znížiť podlažnosť na maximálne 7 NP v súlade s líniou súčasnej zástavby,
3. nadzemné parkovisko v zóne „AB“ umiestniť pod zemou a na povrchu umiestniť park,
4. zachovať stromoradie pri električkovej trati a rozšíriť ho po celej dĺžke až k ulici Nový záhon,
5. vybudovať obojsmerné dopravné prepojenie s komunikáciou Nový záhon,
6. v parteri navrhovaných objektov v zóne AB umiestniť zariadenia občianskej vybavenosti,
7. overiť vhodnosť umiestnenia bytových stavieb v dotyku s navrhovanou dopravnou stavbou s návrhom protihlukových opatrení.

2. Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača

súhlasí

s „Návrhom zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava–Rača“, august 2017 a s overením zmeny funkčného využitia pôvodného výrobného areálu spoločnosti AB Kozmetika, stanoveného v územnom pláne mesta, z funkčného využitia *priemyselná výroba* (č. funkcie 301) na funkčné využitie *viacpodlažná zástavba obytného územia* (č. funkcie 101) - rozvojové územie s kódom intenzity využitia územia **F** a *zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti* (č. funkcie 501) - rozvojové územie s kódom miery využitia územia **F** s podmienkami:

1. v prípade navrhovaných objektov C4 a C5 znížiť podlažnosť na maximálne 6 NP v súlade s líniou súčasnej zástavby,
2. v prípade navrhovaných objektov C1 a C6 znížiť podlažnosť na maximálne 7 NP v súlade s líniou súčasnej zástavby,
3. nadzemné parkovisko v zóne „AB“ umiestniť pod zemou a na povrchu umiestniť park,
4. zachovať stromoradie pri električkovej trati a rozšíriť ho po celej dĺžke až k ulici Nový záhon,
5. vybudovať obojsmerné dopravné prepojenie s komunikáciou Nový záhon,
6. v parteri navrhovaných objektov v zóne AB umiestniť zariadenia občianskej vybavenosti,
7. overiť vhodnosť umiestnenia bytových stavieb v dotyku s navrhovanou dopravnou stavbou s návrhom protihlukových opatrení.

3. Dôvodová správa



Obrázok č. 1: Vymedzenie územia pre riešenie urbanistickej štúdie, výmera cca. 4,3 ha

Predkladaný upravený návrh zadania nadväzuje na predchádzajúci návrh zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie Nový záhon, Bratislava-Rača, ktorý bol vypracovaný v marci 2017 a predložený na pripomienkovanie Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, MČ Bratislava-Rača a Bratislavskému samosprávnemu kraju.

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača UZN č. 310/23/05/17/P zo dňa 23.05.2017 **nesúhlasilo** s „Návrhom zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava-Rača“, marec 2017 a s **overením zmeny funkčného využitia pôvodného výrobného areálu spoločnosti AB Kozmetika**, stanoveného v územnom pláne mesta, z funkčného využitia *priemyselná výroba* (č. funkcie 301) na funkčné využitie *viacpodlažná zástavba obytného územia* (č. funkcie 101) - rozvojové územie s kódom intenzity využitia územia **G**, resp. časti areálu na funkčné využitie *zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti* (č. funkcie 501) - rozvojové územie s kódom miery využitia územia **G**.

Na rokovaní príslušnej komisie poslanci k predloženému zadaniu vyjadrili tieto názory a námietky:

- znížiť intenzitu výstavby - zaťaženie hlavného dopravného koridoru automobilovou dopravou,
- znížiť výšku zástavby,

- posúdiť blízkosť navrhovanej komunikácie „Vonkajší polokruh Lamač – Galvaniho ulica“ križovatka s Račianskou vo vzťahu k navrhovanému bývaniu,
- posúdiť inú funkčnú náplň územia.

Mestská časť Bratislava-Rača zabezpečila spracovanie overovacej štúdie na úpravu križovatky Račianska - Nový záhon s menším záberom pozemkov, ktorá je v dotyku s riešeným územím, čo si však vyžaduje zmenu územného plánu mesta v časti Doprava.

Na základe nesúhlasného stanoviska Mestskej časti Bratislava-Rača vydaného v súlade s UZN č. 310/23/05/17/P bol spracovaný **upravený návrh zadania** na spracovanie overovacej štúdie ako podklad pre zmenu územného plánu v danej lokalite.

Návrh zadania je upravený v rozsahu:

1. Návrh sa predkladá **bez variantného riešenia v kombinácii funkčného využitia 501/101** - územie pozdĺž Račianskej ul. je navrhované pre 501 - *zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti* a smerom do vinohradov pre 101 - *viacpodlažná zástavba obytného územia* (predtým len 101 pre celé územie, kombinácia funkčného využitia 501/101 bola požadovaná vo variante).
2. **Intenzita funkčného využitia je znížená v oboch funkčných plochách z kódu G (IPP 1,8) na kód F (IPP 1,4)**. Súčasťou zadania je situačný výkres predbežného urbanistického návrhu, podľa ktorého je navrhovaná podlažnosť v obytnej časti (funkčná plocha 101) 6.NP - 8.NP, pričom nižšie bloky sú orientované v západnej časti smerom do vinohradov v súlade s výškovou hladinou komplexu Malé Krasňany. Pozdĺž Račianskej ul. je navrhovaný nový objekt s výškou 9.NP. Existujúci objekt je navrhovaný pre funkčné využitie *občianska vybavenosť*.



Obrázok č. 2: Zadanie urbanistickej štúdie Nový záhon, Bratislava-Rača, august 2017, situačný výkres predbežného urbanistického návrhu

3. Návrh demonštruje rešpektovanie trasovania vonkajšieho dopravného polookruhu Lamač - Galvaniho ulica podľa platného územného plánu. Do jeho vybudovania je v návrhu uvažované s dopravným prepojením areálu na ulicu Nový záhon.
4. Pešie a cyklistické trasy UŠ Nový záhon sú prepojené na trasy v komplexe Malé Krasňany v nadväznosti na zástavku MHD Malé Krasňany.
5. Parkovanie je primárne riešené v podzemných podlažiach, doplnkovo na teréne. Zelené plochy sú prevažne riešené vo forme parkovej zelene, ich súčasťou sú detské ihriská.

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy vydal dňa 04.05.2017 stanovisko č. MAGS OOU PD 40619/17-75347 k návrhu zadania s pripomienkami, ktoré sú zapracované do predkladaného upraveného návrhu zadania (žltou farbou vyznačený text, ktorý je prílohou materiálu).

Informácie o predmetnom území vo vzťahu k územnému plánu mesta a okolitej zástavbe:

a) intenzity využitia rozvojových území podľa územného plánu mesta pre jednotlivé urbanistické funkcie, ktoré sú možné stanoviť pre dané územie (s výnimkou priemyselnej výroby – kód funkcie 301):

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,28	0,35
				OV lokálnych centier	0,36	0,20
		301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,37	0,20		
			0,28	0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15		
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
				0,24	0,30	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	rozvojená zástavba OV	0,23
0,28	0,25					
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,28	0,25		
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy -rozvojená zástavba	0,26	0,25
				0,22	0,25	
				0,21	0,25	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,20
				rozvojená zástavba	0,23	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20		

Vysvetlivky:

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

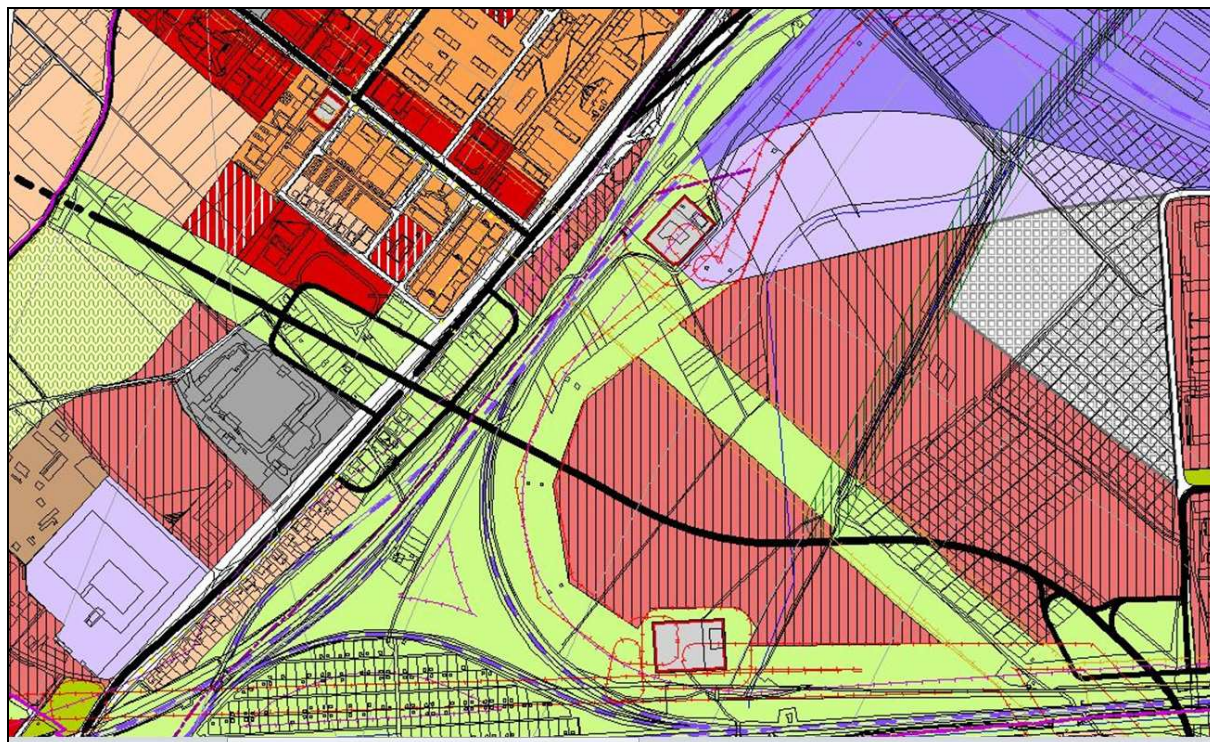
b) podlažnosť okolitej zástavby: z juhozápadu riešeného územia je 9 NP (Reding – objekty občianskej vybavenosti), 6 NP (Malé Krasňany) a zo severovýchodu je 7 NP (Krasňany – bytové domy).



Obrázky č. 3 a 4: uličné pohľady na rozvojové územie a okolitú zástavbu z Račianskej

c) Územie pôvodného výrobného areálu spoločnosti AB Kozmetika je podľa územného plánu mesta zo severovýchodu dotknuté plánovanou dopravnou stavbou vo verejnom záujme, definovanou v kapitole územného plánu mesta v časti *C.16. Verejnoprospešné stavby* pod označením: D8 – „Prestavba Bojníckej ulice v úseku Rožňavská – Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivanskou cestou a výstavba v úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská“ (**Vonkajší polookruh Lamač – Galvaniho ulica**). Potrebný záber pozemkov mimoúrovňovej križovatky s komunikáciou Račianska vyplynie až z riešenia kladne prerokovaného územnoplánovacieho podkladu, ktorého návrh bude zdôvodnený kapacitným výpočtom. Situovanie bytových domov v blízkosti s navrhovanou dopravnou

stavbou je potrebné overiť pri spracovaní štúdie spolu s návrhom protihlukových opatrení navrhovaných stavieb s ohľadom na budúcu dopravnú stavbu.



Obrázok č. 5: Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, výkres: Komplexný návrh so zakreslením plánovanej dopravnej stavby Vonkajší polookruh Lamač – Galvaniho ulica

5. Stanoviská stálych komisií

materiál:

Upravený Návrh zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava–Rača“, august 2017

komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia finančná a majetková	-		
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva	-		
Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy	<p>Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy odporúča Miestnemu zastupiteľstvu MČ Bratislava-Rača</p> <p style="text-align: center;"><i>súhlasit'</i></p> <p>s „Návrhom zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava–Rača“, august 2017 a s overením zmeny funkčného využitia pôvodného výrobného areálu spoločnosti AB Kozmetika, stanoveného v územnom pláne mesta, z funkčného využitia <i>priemyselná výroba</i> (č. funkcie 301) na funkčné využitie <i>viacpodlažná zástavba obytného územia</i> (č. funkcie 101) - rozvojové územie s kódom intenzity využitia územia F a <i>zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti</i> (č. funkcie 501) - rozvojové územie s kódom miery využitia územia F s týmito podmienkami:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. v prípade navrhovaných objektov C4a C5 znížiť podlažnosť na maximálne 6 NP v súlade s líniou súčasnej zástavby, 2. v prípade navrhovaných objektov C1 a C6 znížiť podlažnosť na maximálne 7 NP v súlade s líniou súčasnej zástavby, 3. nadzemné parkovisko v zóne „AB“ umiestniť pod zemou a na povrchu umiestniť park, 4. zachovať stromoradie pri električkovej trati a rozšíriť ho po celej dĺžke až k ulici Nový záhon, 5. vybudovať obojsmerné dopravné prepojenie s komunikáciou Nový záhon, 6. v parteri navrhovaných objektov v zóne AB umiestniť zariadenia občianskej vybavenosti. 	A	
Komisia sociálna a bytová	-		