



**Materiál na rokovanie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača
dňa 22.09.2020**

**Návrh zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie
„Nový záhon Bratislava-Rača“.**

Predkladateľ :

Mgr. Michal Drotován, v.r.
starosta

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia MR MZ MČ Bratislava-Rača
2. Dôvodová správa
3. Návrh zadania na spracovanie UŠ
4. Stanovisko komisie

Zodpovedný :

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

Spracovateľ :

Ing. arch. Iveta Virsíková, v.r.

1.

Návrh uznesenia

Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača

alternatíva A)

súhlasiť

s Návrhom zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava-Rača“, júl 2020 a s overením zmeny funkčného využitia pozemkov parc.č. 17400/2, 17400/6, 17400/26, 17400/27 a 17400/28 CKN, k.ú. Rača, stanoveného v územnom pláne mesta, z funkčného využitia *priemyselná výroba* (č. funkcie 301) na funkčné využitie *zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti* (č. funkcie 501) - rozvojové územie s kódom miery využitia územia F za podmienky:

- zachovať stromoradie pri električkovej trati a rozšíriť ho po celej dĺžke až k ulici Nový záhon,
- overiť možnosť vybudovať obojsmerné dopravné prepojenie s komunikáciou Nový záhon,
- v parteri objektu umiestniť zariadenia občianskej vybavenosti,
- overiť vhodnosť umiestnenia funkcie bývania v dotyku s navrhovanou dopravnou stavbou - návrh protihlukových opatrení.

alternatíva B)

nesúhlasiť

s Návrhom zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava-Rača“, júl 2020 a s overením zmeny funkčného využitia pozemkov parc.č. 17400/2, 17400/6, 17400/26, 17400/27 a 17400/28 CKN, k.ú. Rača stanoveného v územnom pláne mesta, z funkčného využitia *priemyselná výroba* (č. funkcie 301) na funkčné využitie *zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti* (č. funkcie 501) - rozvojové územie s kódom miery využitia územia.

2. Dôvodová správa



Obrázok č. 1: Vymedzenie územia pre riešenie urbanistickej štúdie, výmera cca 0,8068 ha

Predkladaný návrh zadania na spracovanie urbanistickej štúdie špecifikuje plochu s pozemkami parc.č. 17400/2, 17400/6, 17400/26, 17400/27 a 17400/28 CKN, k.ú. Rača na overenie zmeny funkcie platného územného plánu

- z priemyselná výroba /č. funkcie 301/
- na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti /č. funkcie 501/

Informácia:

*Na územie celého areálu bývalej AB Kozmetiky bol v minulosti spracovaný návrh zadania spracovaný na pripomienkovanie Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, MČ Bratislava-Rača a Bratislavskému samosprávnemu kraju. Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača uznesením UZN 310/23/05/17/P **nesúhlasilo** s predloženým 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.

Následne v auguste 2017 bol predložený upravený návrh zadania na predmetné územie na overenie zmeny funkcie územného plánu. Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu **súhlasilo** s návrhom upraveného 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.



Obrázok č. 2: Bývalé vymedzenie územia pre riešenie urbanistickej štúdie, výmera cca. 4,3 ha



Obrázok č. 3: Zadanie urbanistickej štúdie Nový záhon, Bratislava-Rača, august 2017, situačný výkres predbežného urbanistického návrhu

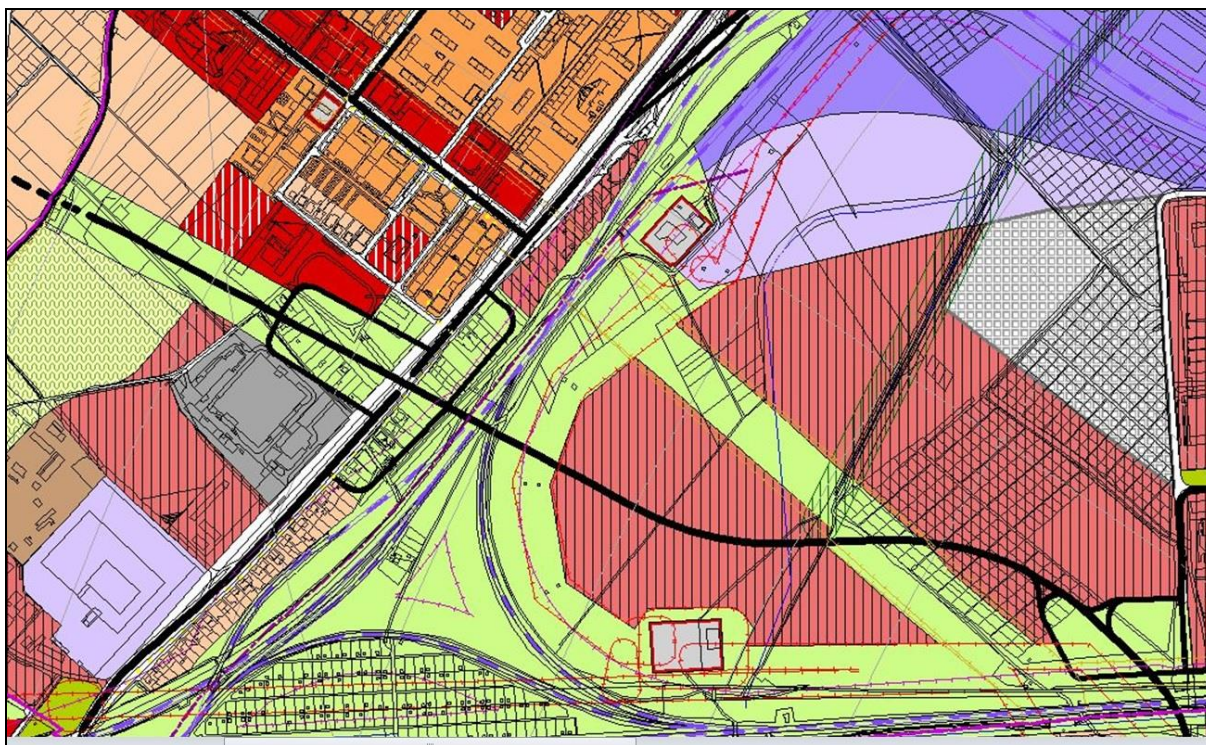
Podlažnosť okolitej zástavby: z juhozápadu riešeného územia je 9.NP (Reding – objekty občianskej vybavenosti), 6.NP (Malé Krasňany) a zo severovýchodu je 7.NP (Krasňany – bytové domy).





Obrázky č. 4 a 5: uličné pohľady na rozvojové územie a okolitú zástavbu z komunikácie Račianska

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 *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.



Obrázok č. 6: 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

Zmena funkcie administratívnej budovy bývalej AB kozmetiky a bezprostredného okolia, ktorá je momentálne vo vlastníctve firmy Archívna a registratúrna agentúra s.r.o. na bývanie nie je vhodným riešením z dôvodu exponovanosti miesta stavby – blízkosť električkovej trate, rušnej cesty II/502 Račianska, blízkosť železničnej trate a bezprostredná blízkosť navrhovanej novej dopravnej verejnoprospešnej stavby D8 – „Prestavba Bojnickej 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**).

Považujeme blízkosť dopravných železničných uzlov (železničné stanice BA-Vinohrady a BA-Predmestie) za dôležité s logickou požiadavkou využitia územia v ich okolí na zabezpečenie pracovných miest s dobrou dopravnou dostupnosťou. Umiestnenie bytov v tomto území nepovažujeme za vhodné. Mestská časť Bratislava-Rača nesúhlasila ani s overovaním zmeny funkcie administratívnej budovy spoločnosti YIT Slovakia a.s., kde mesto malo záujem umiestniť nájomné bývanie.

Obrázok č.7 Administratívna budova Archívnej a registratúrnej agentúry s.r.o. – predmet zmeny funkcie v platnom územnom pláne



4. Stanoviská stálych komisií

materiál:

Návrh zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava-Rača“.

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	Nesúhlasí s Návrhom zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava-Rača“, júl 2020 a s overením zmeny funkčného využitia pozemkov parc.č. 17400/2, 17400/6, 17400/26, 17400/27 a 17400/28 CKN, k.ú. Rača stanoveného v územnom pláne mesta, z funkčného využitia <i>priemyselná výroba</i> (č. funkcie 301) na funkčné využitie <i>zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti</i> (č. funkcie 501) - rozvojové územie s kódom miery využitia územia.	N	
Komisia sociálna a bytová	-		
Komisia pre ochranu verejného záujmu a nezlučiteľnosť výkonu funkcií	-		
Komisia mandátová	-		

