



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy, konanej dňa 18.11.2021

Žiadosť o stanovisko k možnosti spracovania urbanistickej štúdie ako podkladu na zmeny a doplnky územného plánu

Predkladateľ :

Mgr. Michal Drotován
starosta

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia komisie
2. Dôvodová správa
3. Mapa územia

Zodpovedný :

Ing. arch. Iveta Virsíková
vedúca odd. územného plánovania

Spracovateľ :

Ing. arch. Iveta Virsíková

november 2021

1. Návrh uznesenia

Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy

súhlasí

aby, vlastníci pozemkov parc.č. 2048/5, 2048/6, 2048/7, 2048/4 a 2048/9 CKN v súlade so stavebným zákonom obstarali urbanistickú štúdiu na overenie možnosti zmeny funkcie v platnom územnom pláne v lokalite Stupavská z krajinnej zelene na málopodlažnú bytovú zástavbu.

2. Návrh uznesenia

Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy

nesúhlasí

aby, vlastníci pozemkov parc.č. 2048/5, 2048/6, 2048/7, 2048/4 a 2048/9 CKN v súlade so stavebným zákonom obstarali urbanistickú štúdiu na overenie možnosti zmeny funkcie v platnom územnom pláne v lokalite Stupavská z krajinnej zelene na málopodlažnú bytovú zástavbu.

2. Dôvodová správa

Mestskej časti Bratislava-Rača bol doručený podnet vlastníka pozemku parc.č. 2048/5 CKN, lokalita Stupavská s požiadavkou na vyjadrenie stanoviska k možnosti obstarania urbanistickej štúdie na predmetnú lokalitu s pozemkami parc.č. 2048/5, 2048/6, 2048/7, 2048/4 a 2048/9 CKN. Urbanistická štúdia v prípade kladného prerokovania by následne slúžila ako podklad na prerokovanie zmeny funkcie v platnom územnom pláne v severnej časti Stupavskej ulice

z funkcie 1002 – krajinná zeleň

Podmienky funkčného využitia:

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch

poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Funkčné využitie prevládajúce:

- krajinná vegetácia plniaca krajinotvorné a ekostabilizačné funkcie

Funkčné využitie prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)

Funkčné využitie prípustné – v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely

- pobytové lúky

- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy

- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Funkčné využitie neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- všetky formy bývania

- všetky druhy zariadení obchodu

- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu

- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti

- zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej

- zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva

- areálové a kryté zariadenia športu

- zariadenia odpadového hospodárstva

- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

na funkciu - 102 - málopodlažná zástavba obytného územia

Podmienky funkčného využitia: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy

ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť min 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Funkčné využitie prevládajúce:

- rôzne formy zástavby rodinných domov

Funkčné využitie prípustné:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniová a plošná, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Funkčné využitie prípustné – v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Funkčné využitie neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na
obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové
areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Uvedená žiadosť je koncipovaná tak, že obstaranie a financovanie urbanistickej štúdie by zabezpečovali samotní vlastníci pozemkov v danom území, mestská časť by participovala na procese len zverejňovaním jednotlivých etáp prerokovania územnoplánovacieho podkladu a poskytnutím priestorov na verejné prerokovania.

Po schválení územného plánu v roku 2007 boli v 09/2007 koncipované a navrhované zmeny územného plánu mestskými časťami a dotknutými orgánmi. Mestská časť Bratislava-Rača požadovala zmeniť aj uvedenú lokalitu do funkčného využitia 102 na výstavbu rodinných domov. Hlavné mesto SR Bratislava však predmetnú požiadavku neakceptovalo a nesúhlasilo s ňou.

Dôvody – prudký svah s možnosťou zvetrania a zosuvu pôdy, množstvo stromov, ktoré svah stabilizujú, dotyk s ochranným pásmom lesa, nevhodná konfigurácia terénu na výstavbu rodinných domov.

