



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
P.O.BOX 192
814 99 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
MAGS OOUPD 61288/
2019-518981

Naše číslo
1132/16/2020/UP-VIR

Vybavuje/☎
Ing.arch.Virsíková/89

Bratislava
22.01.2020

Vec: Stanovisko mestskej časti Bratislava-Rača k Zadaniu „Štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy“.

Mestskej časti Bratislava-Rača bol dňa 30.12.2019 od Hlavného mesta SR Bratislava, odd. obstarávania územnoplánovacích dokumentov doručený návrh Zadania na spracovanie územnoplánovacieho podkladu „Štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy“. Účelom urbanistickej štúdie je overiť možnosti umiestnenia nájomného bývania vo vybratých lokalitách na mestských pozemkoch a pozemkoch súkromných investorov, ktoré si vyžadujú pre potreby umiestňovania bývania zmenu platného územného plánu mesta. Čistopis urbanistickej štúdie bude podkladom pre zmeny a doplnky územného plánu mesta.

V mestskej časti Bratislava-Rača boli vytypované 4 lokality na overenie:

1. **Pastierska** /bývalý závod Matador/ zmena funkcie z 301 *priemyselná výroba*, stabilizované územie na 501 *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*,
2. **Pekná cesta 1,2** /za Slovenskou Grafiou a.s./- zmena funkcie z 502G *zmiešané územia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných* , rozvojové územie na 102 /a 202 a 1110/ *málopodlažná zástavba obytného územia*,
3. **Východná** /lokalita východne od ulice Na pasekách/-zmena funkcie z 201G *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu*, rozvojová lokalita na 101 *viacpodlažná zástavba obytného územia*,
4. **Račianska** /lokalita pred sídliskom Malé Krasňany, areál YIT /- zmena funkcie z 502 *zmiešané územia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných*, stabilizované územie na 501 *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti* – rozvojové územie.

Telefón
00421/2/49112489

Bankové spojenie

IČO
00304557

Internet
www.raca.sk

E-mail

Stanovisko mestskej časti k návrhu Zadania:

V lokalitách označených pod názvami Pekná cesta 2, Račianska a Východná nie je jasné o aký podiel nájomných bytov vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava by sa jednalo. Požadujeme uvedený údaj do zadania doplniť.

Taktiež nie je jasné akou formou chce hlavné mesto zabezpečiť, že po schválení zmeny funkcie v územnom pláne na takú, ktorá umožňuje výstavbu bytov sa skutočne v lokalite na pozemkoch súkromných investorov budú stavať nájomné byty.

Pastierska

Nakoľko ide o priemyselnú zónu v blízkosti železníc, navrhujeme overiť rozvojový potenciál celej danej lokality, ktorý je viazaný na predĺženie komunikácie Na pántoch (prekládka II/502) a je ohraničený železničnou traťou Bratislava-Žilina, komunikáciou Rybníčňá, Račianskym potokom a železničnou traťou Rača-Vajnory. V danej lokalite je viacero možností budovania bývania po zmene územného plánu (sú v danej oblasti aj priamo pozemky vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy – napr. 7483, 7354, k.ú. Rača) čo je však podmienené prekládkou cesty II/502.

- v tejto oblasti je pre rozvoj potrebné spracovať samostatnú urbanistickú štúdiu a na základe nej meniť funkčné využitie územia,
- v prípade funkcie bývania upozorňujeme na to, že železničné priecestie Rača-Východné je problematické z hľadiska dopravnej priepustnosti a preto je nevyhnuté začať riešiť prekládku cesty II/502,
- potrebné je overiť hlukové aj prachové odizolovanie bývania od železničnej trate (hluková stena, výsadba vzrastlých stromov a pod.),
- do štúdie žiadame doplniť aj úpravu nástupišťa a autobusovej zastávky „Pastierska“ v smere do Vajnôr.

Pekná cesta 1,2

Mestská časť požaduje riešiť predĺženie komunikácie Bojnická/Galvaniho (v zmysle dopravnej územnej rezervy) a do vyriešenia tejto dopravnej stavby nesúhlasí s výstavbou v danej lokalite, nakoľko komunikácia Račianska ani Pekná cesta už kapacitne nie sú vhodné na ďalšie dopravné zaťaženie. Zároveň je daná lokalita v tesnej blízkosti priemyselného areálu /Slovenská Grafia/ a na bývanie nie je vhodná. **S navrhovanou zmenou funkcie v územnom pláne mestská časť Bratislava-Rača nesúhlasí.**

Ráčianska

Na danom pozemku parc.č. 17424/26 CKN je právoplatné stavebné povolenie na výstavbu administratívnej budovy – považujeme pre blízkosť dôležitého dopravného uzla (železničné stanice BA-Vinohrady a BA-Predmestie) za dôležité, aby daná lokalita bola aj naďalej vyčlenená pre budovanie pracovných miest – podobne ako je to v celej danej línii Račianskej ulice od Nového záhonu až po ŽST Vinohrady, budovanie bytového domu v danej lokalite nepovažujeme za vhodné. **S navrhovanou zmenou funkcie v územnom pláne mestská časť Bratislava-Rača nesúhlasí.**

Východná

- Žiadame posúdiť dané územie v širších vzťahoch vrátane samostatnej príjazdovej komunikácie od komunikácie Východná, v predmetnom území (širšie vzťahy) sa aktuálne nachádzajú v rozvojovom území funkčné kódy 101, 202, 502 a 201 – lokalita je ohraničená parcelou 7226, k.ú. Rača,

- zároveň žiadame pri zmenách územného plánu zapracovať aj parc.č. 4740 a 4741/4, k.ú. Rača a zmeniť ich funkčný kód z 102 na 1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy,
- upozorňujeme na problematiku danej lokality z hľadiska dopravného napojenia – je potrebné, minimálne predĺžiť komunikáciu Na pántoch do línie Pri šajbách a zároveň v línii parc. 7226, k.ú. Rača vybudovať samostatnú komunikáciu s napojením na predĺženú komunikáciu Na pántoch,
- taktiež si predmetná lokalita vyžaduje zabezpečiť nové riešenia odkanalizovania územia, čo v značnej miere ovplyvní možnosti urbanizácie tejto lokality.



Mgr. Michal Drotován
starosta