

VODOTIKA-MG spol.s r.o.

Bosákova 3783/7

851 04 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
02.01.2022

Naše číslo
4160/2023/RÚRaGIS-08/8525

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Viktor Kasala
+421 947 487 171
viktor.kasala@petrzalka.sk

Bratislava
01.03.2023

VEC

Stanovisko k návrhu zadania „Urbanistickej štúdie zóny Lužná, Petržalka, Bratislava“

Listom doručeným dňa 02.01.2023 ste nás v rámci prerokovania požiadali o pripomienky k návrhu zadania pre „Urbanistickú štúdiu zóny Lužná, Petržalka, Bratislava“ (ďalej len „UŠ“). Obstarávateľom je spoločnosť VODOTIKA-MG spol. s r.o., vlastník riešeného územia, prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov Ing. arch. Zuzany Jankovičovej (reg. číslo 369).

Cieľom UŠ je vytvoriť z územia mestotvornú štruktúru s optimálnym funkčným využitím a primeranou mierou mestskej zástavby a overiť a zapracovať nové podnety, ktoré vznikli po schválení ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

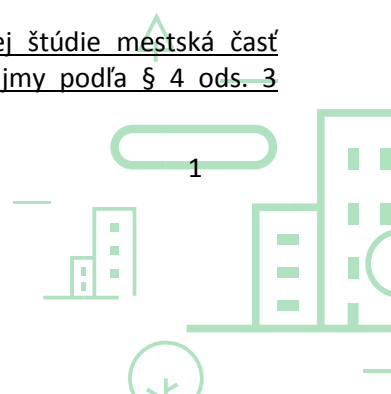
Po vykonaní prieskumov a rozborov zóny, zadefinovaní hlavných problémov a zhodnotení reálnych zámerov výstavby v zóne sú hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

- Stanoviť koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania areálu a záujmového územia zóny, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní zásad v prvej odrážke časti 2 zadania,
- Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch riešenia a overí možnosť lokalizácie nasledovného funkčného využitia jednotlivých častí územia:
 - o viacpodlažná zástavba obytného územia – 101, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov I v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,
 - o zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti – 501, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov J v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta.

Špecifickým účelom použitia UŠ je po overení novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a komplexného vyriešenia problémov v území využitie UŠ ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky UPN hl. mesta SR Bratislavy.

Uvádzame, že časť riešeného územia je súčasťou území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa „**Územný plán zóny celomestské centrum – časť Petržalka. Územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom**“, rok 2006 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Po posúdení Vašej žiadosti a predloženého návrhu zadania urbanistickej štúdie mestská časť Bratislava-Petržalka ako orgán územného plánovania garantujúci komunálne záujmy podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona



súhlasí

s návrhom zadania pre spracovanie „Urbanistickej štúdie zóny Lužná, Petržalka, Bratislava“ **za predpokladu rešpektovania nasledovných pripomienok:**

V časti 2 – „Určenie hlavných cieľov riešenia UŠ“ žiadame doplniť samostatné body so znením:

- Vytvoriť plnohodnotné kvalitné zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, s dôrazom na funkčnú sieť verejných priestorov mestského typu s preferenciou pešieho pohybu formovanú komfortnými a tienenými ulicami a námestiami so súvislým polyfunkčným parterom občianskej vybavenosti a priestorovo segregovanými vnútroblokmi s využitím verejnej, poloverejnej a súkromnej zelene.
- Navrhnuť sieť líniových a uzlových verejných priestorov a funkčné využitie s ohľadom na súčasné demografické a sociálno-ekonomické predikcie, v reakcii na trend starnutia populácie.

V časti 3 – „Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie“

Žiadame doplniť odsek s objasnením súčasnej regulácie definovanej v územnoplánovacej dokumentácii ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY CELOMESTSKÉ CENTRUM – ČASŤ PETRŽALKA, ÚZEMIE MEDZI STARÝM MOSTOM A PRÍSTAVNÝM MOSTOM.

V časti 4 “Vymedzenie riešeného územia“

Žiadame rozšíriť hranice riešeného územia pre širšie vzťahy nasledovne:

- zo severu - pomyselná spojnica ulíc “Krasovského” a “Pri seči”
- z juhu - pomyselná spojnica ulíc Mlynarovičova a Vavilovova
- z východu - os vnútroblokov na Šustekovej ulici
- zo západu - západná hrana zástavby pozdĺž Muchovho námestia a Vavilovovej ulice

V časti 5 „Požiadavky na varianty riešenia“

K bodu popisujúcemu odlišnosť variantov „v návrhu spôsobu zástavby zóny a v urbanistickej štruktúre jednotlivých častí územia“, žiadame v oboch prípadoch overovať blokovú zástavbu a tým formovať uličný priestor. Variantnosť odporúčame aplikovať v návrhu priestorového usporiadania a dimenzii uličného priestoru, situovania uzlového priestoru/ov a v návrhu situovania výškovej dominanty.

Žiadame neuvádzať/nepredikovať kódy funkčných plôch už v zadaní pre jednotlivé varianty UŠ. Variantné riešenie UŠ má komplexne preskúmať riešené územie z pohľadu zvolenej funkcie. Kódy majú byť stanovené na základe výsledného variantu UŠ. Pred spracovaním UŠ nie je možné deklarovať, že tieto kódy sú pre riešené územia stanovené správne.

V časti 6 „Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie“ žiadame nasledujúce úpravy:

Z hľadiska širších vzťahov:

Jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia – žiadame spracovať analýzu konfliktu návrhu s UŠ Bratislavského uzla a potrebou prestavby priecestia na mimoúrovňové križovanie. V území zaznačiť preferovaný variant trasovania ŽSR a tiež návrh vysporiadania sa s potrebou mimoúrovňového priecestia, spoločnou koordináciou so ŽSR, HM a ministerstvom dopravy a výstavby.

Odsek 6.1:

- Do odseku 6.1 požadujeme doplniť požiadavku ohľadom preverenia potreby a možností kapacitného a priestorového umiestnenia sociálnej infraštruktúry (zariadenia školstva a sociálnej starostlivosti pre seniorov).
- **Bod 3:** „V návrhu využitia územia zohľadniť limity územia“, doplniť na znenie:

V návrhu využitia územia zohľadniť limity územia a vysporiadať sa s potrebou vybudovania mimoúrovňového križovania cestnej komunikácie so železnicou (návrh ŽSR, 2019).

- **Bod 5:** „Preveriť možnosti realizácie nových verejných priestorov vo vzťahu k novonavrhovanému funkčnému využitiu územia“ žiadame upraviť nasledovne:
Variantne preveriť riešenie kostry verejných priestorov vo vzťahu k novonavrhovanému funkčnému využitiu územia nadväzujúc na líniové a uzlové verejné priestory v okolí.
- **Bod 7:** „Z hľadiska občianskej vybavenosti je potrebné spracovať bilancie základnej občianskej vybavenosti v novonavrhovanej zástavbe a zdokumentovať saturovanie základnou občianskou vybavenosťou v účelových jednotkách v zóne“, žiadame upraviť nasledovne:
Z hľadiska občianskej vybavenosti je potrebné spracovať bilancie základnej občianskej vybavenosti v novonavrhovanej zástavbe a zdokumentovať saturovanie základnej občianskej v účelových jednotkách v zóne.
- **Bod č. 8:**
 - o **podbod 2**, žiadame doplniť potrebu návrhu oboch variantov s ohľadom na urbanistickú štúdiu výškového zónovania Bratislavy (MIB, 2022).
 - o **podbod 3**, žiadame doplniť aj o občiansku vybavenosť v zmysle dokumentu: KOMUNITNÝ PLÁN SOCIÁLNYCH SLUŽIEB MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-PETRŽALKA 2018 – 2022 o priestorovú rezervu pre denný stacionár pre 15 – 20 osôb.
 - o **podbod 4**, konštatujeme, že územie MČ Bratislava-Petržalka patrí v zmysle ÚPN BA do vnútorného mesta.
 - o **podbod 9**, urbanistickú koncepciu a kompozíciu hmôt navrhnuť s ohľadom na rozvoj siete verejných priestorov s preferenciou pešieho pohybu.

Odsek 6.2:

- V území žiadame overiť vhodnú polohu pre zariadenie sociálnej starostlivosti pre seniorov - denný stacionár pre 15 – 20 osôb.

Odsek 6.3:

- Žiadame doplniť, aby sa štúdia vysporiadala s potrebou budovania mimoúrovňového križovania železnice (štúdia Bratislavský uzol, ŽSR, 2019).
- Žiadame vjazdy do podzemných garáží združovať s cieľom zníženia ich počtu v území
- Pri návrhu kostry verejných priestorov a dopravného vybavenia v území žiadame preferovať peší a cyklistický pohyb, navrhované vybavenie musí vytvoriť bezpečné prostredie pre peších a bezpečné cyklotrasy s nadväzujúcimi priestormi a mobiliárom.

Odsek 6.4:

- Žiadame doplniť požiadavku na rozvoj technickej infraštruktúry na báze obnoviteľných zdrojov energie.
- Vody z komunikácii odvádzať do dažďových záhrad a vsakovacích rigolov.
- Novú technickú infraštruktúru situovať primárne mimo existujúcich a novovytváraných plôch verejnej zelene. Novobudované a prekladané siete žiadame združovať do podzemných kolektorov.

Odsek 6.5:

- V odseku sa okrem iného uvádza, že je potrebné analyzovať existujúcu zeleň a v riešení zachovať hlavne domáce druhy drevín. Obstarávateľ na základe listu Okresného úradu Bratislava, Oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP č. OU-BA-OSZP3-2022/1788200-002 zo dňa 28.10.2022 na pozemku reg. CKN č. 5214/6 v k. ú. Petržalka dostal súhlas s výrubom 249 ks drevín, bez akejkoľvek náhrady. Uvedeným dôvodom bolo „zamedzenie ohrozovania prevádzky dráhy a jej súčastí a zamedzenie obmedzeniu bezpečnosti a plynulosti dopravy na dráhe v zmysle ustanovení § 6 ods. 2 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov“.

- Vzhľadom k tomu, že na dotknutom pozemku výrubom drevín došlo k masívnemu úbytku zelene, požadujeme, aby pri spracovaní urbanistickej štúdie zóny Lužná boli podrobne riešené plochy zelene a v dotknutom území a jeho blízkom okolí bola naplánovaná výsadba geograficky pôvodných drevín minimálne v rozsahu 250 ks, s minimálnymi parametrami obvodov kmeňa stromov 21-25 cm. Požadujeme, aby pri spracovaní urbanistickej štúdie bolo riešené umiestnenie inžinierskych sietí v kolektoroch a dreviny boli vysádzané tak, aby v žiadnom prípade nedochádzalo k ich kolízii s inžinierskymi sieťami a ich ochrannými pásmami.

V časti 7 „Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie“

- Okrem častí „Návrh širších územných vzťahov“ a „Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007)“ žiadame ostatné grafické časti UŠ spracovať v mierke 1:1000.
- V časti návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie)“ žiadame doplniť aj analýzu možnosti využitia obnoviteľných zdrojov energie v území a tomu zodpovedajúci návrh technickej infraštruktúry.

Ján Hrčka
starosta

Na vedomie:

- o Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, OOUPD, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
- o MÚ MČ Bratislava-Petržalka, oddelenie ÚKSPaŠSÚ

