

XXX

XXX

XXX

XXX

Váš list číslo / zo dňa
27.09.2021Naše číslo
8422/2021/RÚRaGIS-08/30421Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Lucia Končal
02 / 68 288 836
lucia.koncal@petrzalka.skBratislava
07.01.2022

VEC

Návrh Zadania „Urbanistickej štúdie Betliarska, Bratislava-Petržalka“ - stanovisko

Listom doručeným dňa 28.09.2021 ste nás požiadali o stanovisko k návrhu Zadania „Urbanistickej štúdie Betliarska, Bratislava-Petržalka“, ktorú podľa § 4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov obstaráva spoločnosť VI GROUP, spol. s r.o. prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie ÚPP a ÚPD – Ing. arch. Zuzany Jankovičovej, reg. č. 369.

Riešené územie „Urbanistickej štúdie Betliarska, Bratislava-Petržalka“ (ďalej len „urbanistická štúdia“) má výmeru 9,29 ha a je vymedzené:

- zo severnej strany osou Chorvátskeho ramena,
- zo západnej strany osou Dolnozemskej cesty,
- z východnej strany príjazdovou komunikáciou k objektu čerpacej stanice a k vjazdu do areálu Čistiarne odpadových vôd Petržalka (ďalej len „ČOV Petržalka“),
- z južnej strany areálom vozovne a plochou územia určeného pre športové funkcie;

Riešenie urbanistickej štúdie bude **variantne** overovať urbanistickú koncepciu a následne podľa výsledkov prerokovania bude podkladom pre návrh zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“). Štúdiou bude preverená koncepcia hmotovo-priestorového usporiadania zástavby, druh a intenzita zástavby ako aj pomer jednotlivých funkčných druhov občianskej vybavenosti.

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie budú:

1. **overiť zmenu funkčného využitia časti riešeného územia** zo stanoveného súčasným územným plánom:

- rozvojové územia občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód F 201,
- rozvojové územia mestskej zelene – ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód 1130 a
- rozvojové územia dopravy a dopravnej vybavenosti – plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, kód 701

na navrhované:

- rozvojové zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód F 501 (západná časť)

- rozvojové územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód F 201 alternatívne zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód F 502 (východná časť).
Plochy preverované na zmenu regulácie funkčného využitia budú parcely, resp. časti parciel č. 3016/127, 3016/32, 3016/114, 5566/58, 5566/25, 5566/41, 5566/27, 3016/31, 3016/133, 3016/1.
- 2. navrhnúť efektívnejší spôsob využitia územia na základe analýzy aktuálneho stavu urbanistického riešenia,
- 3. zdokumentovať navrhované funkčné využitie riešeného územia vo väzbe na širšie územie a možný rozvoj funkčno-priestorových a prevádzkových väzieb, napojenia na dopravnú komunikačnú sieť mesta a nadradenú sieť technickej infraštruktúry v kontaktných polohách,
- 4. stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia a hmotovo-priestorového usporiadania pozemkov a stavieb,
- 5. stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov,
- 6. zhodnotiť kvalitu životného prostredia, dosiahnuť ekologickú rovnováhu návrhom systému ozelenenia a prvkov ekologickej stability, vrátane zakomponovania prírodného prostredia,
- 7. stanoviť postupnosť realizácie v časovej a vecnej koordinácii výstavby;

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 dáva nasledovné stanovisko:

Predmetné územie je na okraji urbanizovaného územia Petržalky. Dominuje v ňom prírodné prostredie Chorvátskeho ramena s ekostabilizačnými funkciami v protipóle s dopravnou a technickou infraštruktúrou celomestského významu (vozovňa a ČOV Petržalka s pásmom hygienickej ochrany). Hoci sa v predmetnom území stabilizoval aj podiel funkcie bývania a prechodného ubytovania, toto územie nedisponuje príslušnou vybavenosťou obytného územia a nemá ani predpoklad sa ním stať. Z uvedeného dôvodu **nie je žiaduce v riešenom území funkciu bývania naďalej plošne rozvíjať**. Na základe znalosti riešeného územia však odporúčame platný ÚPN mesta preskúmať a aktualizovať ho. Vzhľadom na uvedené skutočnosti mestská časť Bratislava-Petržalka

s ú h l a s í

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

1. Požadujeme komplexne preskúmať celé riešené územie a neobmedziť sa iba na jeho časť uvažovanú v návrhu zadania na zmenu s vymenovaním časti parciel.
2. V pásme hygienickej ochrany ČOV Petržalka neuvažovať funkciu bývania, a to ani podielovo v nebytových budovách, a plochy zelene situovať tak, aby v rámci nich mohla byť čo najsúvislejšie dotvorená výsadba vysokej stromovej vegetácie. Pásmo hygienickej ochrany ČOV dôsledne zakresliť v grafickej časti.

3. Požadujeme zachovať súvislé plochy existujúcej stromovej vegetácie nachádzajúce sa severne od Betliarskej ulice a nezasahovať do nich.
4. Pozdĺž Chorvátskeho ramena požadujeme stabilizovať súvislý pás územia mestskej zelene.
5. V prípade návrhu nových budov požadujeme, aby nemali viac ako 5 nadzemných podlaží, resp. viac ako 4 nadzemné podlažia a jedno ustúpené. Navrhovanú intenzitu využitia pozemkov žiadame následne odvodiť z výpočtov rešpektujúcich uvedenú požiadavku.
6. Požadujeme rešpektovať existujúcu technickú infraštruktúru.
7. Za účelom umožnenia usporiadania skutkového stavu budovy súpis. č. 3905 na pozemku parc. č. 3016/54 zapísanej na liste vlastníctva č. 4645 je žiaduce, aby boli vytvorené predpoklady pre zmenu účelu budovy a jej častí na bytový dom so 100% nadzemnej podlažnej plochy určenej pre bývanie. Uvedené žiadame zapracovať do návrhu urbanistickej štúdie.

Na základe znalosti predmetného územia a v zmysle hore uvedených požiadaviek **odporúčame** v riešenom území preveriť nasledovné podnety:

8. Pozdĺž Chorvátskeho ramena odporúčame vyčleniť samostatnú súvislú funkčnú plochu územia mestskej zelene (číslo funkcie 1110 alebo 1130).
9. Plochu komunikácie Betliarska ulica odporúčame minimálne po odbočení k vjazdu do areálu vozovne priradiť k existujúcej funkčnej ploche určenej pre námestia a ostatné komunikačné plochy, bez číselného kódu.
10. Ostatné územie severne od Betliarskej ulice v úseku od Dolnozemskej cesty po odbočení k vjazdu do areálu vozovne odporúčame preskúmať ako jednu funkčnú plochu.
11. Ostatné územie severne od Betliarskej ulice v úseku od odbočenia k vjazdu do areálu vozovne po odbočení k objektu čerpacej stanice odporúčame vyčleniť ako územie pre ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň (číslo funkcie 1130).
12. Ostatné územie južne od Betliarskej ulice od mimoúrovňovej križovatky s Dolnozemskou cestou po vjazd do areálu vozovne odporúčame preskúmať ako jednu funkčnú plochu.
13. Ostatné územie južne od Betliarskej ulice od vjazdu do vozovne po odbočení k vjazdu do areálu ČOV Petržalka odporúčame preskúmať pre funkciu zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, pri rešpektovaní potrebnej rezervy pre zariadenia mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 701.

Ďalšie pripomienky:

14. V návrhu zadania žiadame opraviť chyby v menovaní funkčného využitia územia v zmysle platného ÚPN mesta (kapitola 2, 3.1 a 4.2) a nepresnosti v slovnej definícii riešeného územia a územia širších vzťahov.
15. Vzhľadom na charakteristiky územia žiadame návrh urbanistickej štúdie zaslať na vyjadrenie príslušnému orgánu ochrany prírody a krajiny, príslušnému úradu verejného zdravotníctva a rešpektovať ich požiadavky.
16. Upozorňujeme, že vhodnosť zmeny funkčného využitia vyplynie až z prerokovania návrhu urbanistickej štúdie.



17. Požadujeme predložiť čistopis zadania urbanistickej štúdie so zapracovaním požiadaviek, príp. odporúčaní uplatnených k návrhu zadania urbanistickej štúdie a vyhodnotenie pripomienok k návrhu zadania urbanistickej štúdie.

V prípade potreby, vo veci údajov o existujúcich budovách, resp. konzultácie návrhu urbanistickej štúdie v rozpracovanosti sa obráťte na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka, Oddelenie životného prostredia, územného rozvoja a dopravy, Referát územného rozvoja a GIS.

Ján Hrčka
starosta

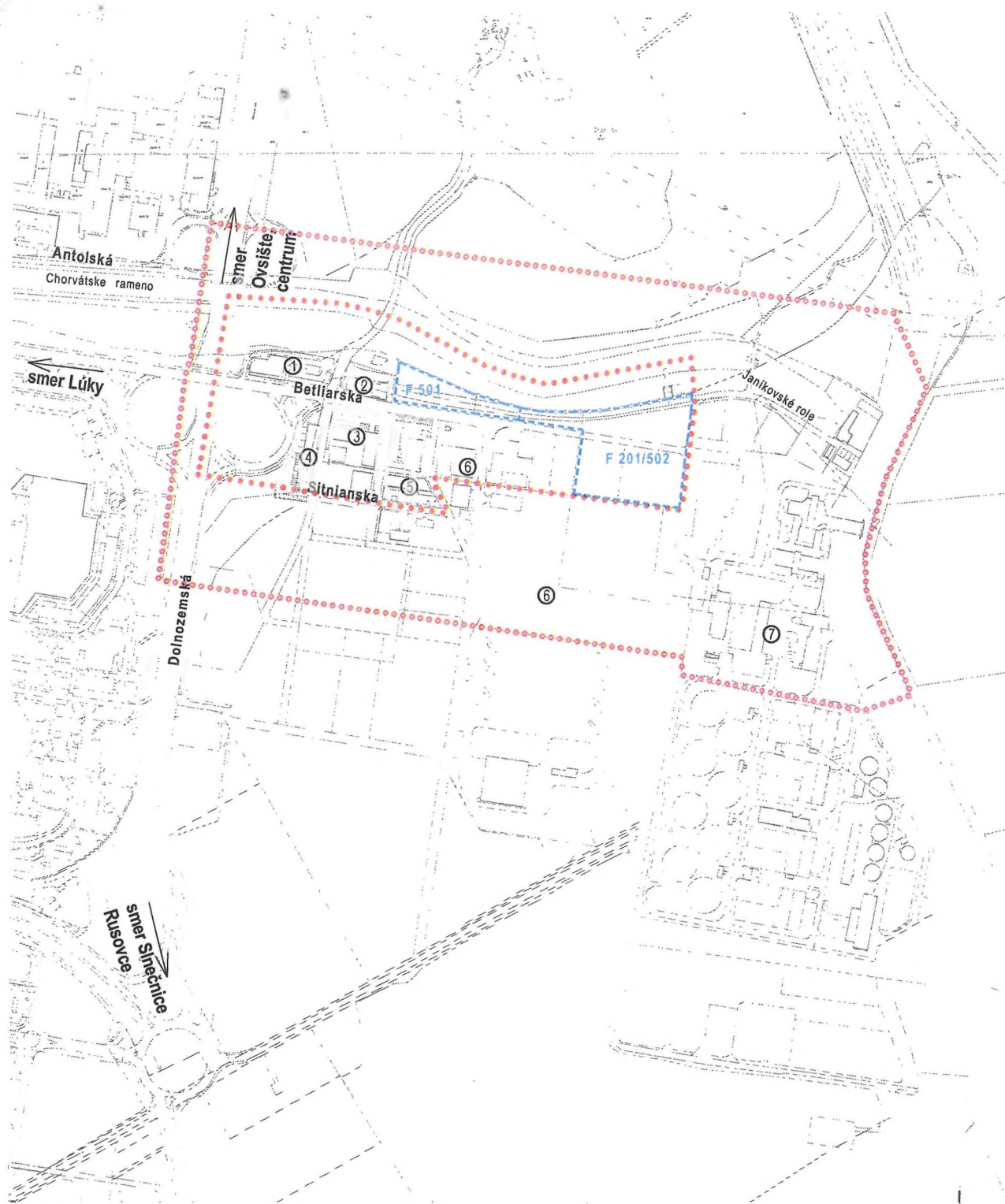
Prílohy:




- Návrh zadania „Urbanistickej štúdie Betliarska, Bratislava-Petržalka“, august 2021 - Vymedzenie riešeného územia a územia širších vzťahov

Na vedomie:

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





-  HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
-  HRANICA ÚZEMIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV
-  HRANICA ÚZEMIA NA ZMENU ÚPN HL. MESTA SR BA na funkčné využitie F 501 a F 201/502



M 1: 15 000

NÁVRH ZADANIA "URBANISTICKÁ ŠTÚDIA BETLIARSKA, MČ PETRŽALKA - BRATISLAVA"