

VODOTIKA - MG, spol. s r.o.

Bosáková 7

851 04 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
13.12.2023

Naše číslo
2411/2024/RÚRaGIS/2793

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Lucia Končal Klinková
02 / 68 288 836
lucia.koncal@petrzalka.sk

Bratislava
22.01.2024

VEC

Vyjadrenie k „Návrhu riešenia urbanistickej štúdie zóny Lužná, Petržalka, Bratislava“

Listom doručeným dňa 13.12.2023 ste nás požiadali o stanovisko k „**Návrhu riešenia urbanistickej štúdie zóny Lužná, Petržalka, Bratislava**“ (ďalej len „UŠ“), ktorú vypracovala spoločnosť JELA, s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava v novembri 2023. Predmetnú urbanistickú štúdiu podľa § 4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov obstaráva spoločnosť VODOTIKA - MG, spol. s r.o., prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie – Ing. arch. Zuzany Jankovičovej, reg. č. 369.

Riešené územie sa nachádza na pozemkoch reg. C-KN v k.ú. Petržalka parc. č. 5211/4, 5211/5, 5214/6, 5214/7, 5214/10, 5214/14, 5214/15, 5388/1, 5388/2, 5388/6, 5389/1, 5389/2, 5389/4, 5390/4, 5390/5, 5391/3, 5391/4, 5391/8, 5392/1, 5392/2, 5393/1, 5393/23, 5393/101, 5394/1, 5395/33, 5395/37, 5413/7, kde sa kreuje obytná zóna ako typická mestská bloková zástavba tvoriaca uličný verejný priestor a poloverejné priestory vnútroblokov.

Hlavným cieľom riešenia UŠ je na základe zhodnotenia limitov, problémov a potenciálu územia navrhnúť optimálnu koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Po kladnom prerokovaní UŠ v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov bude využitá ako územnoplánovací podklad pre návrh zmien a doplnkov platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“).

Urbanistická štúdia je spracovaná v dvoch variantoch, ktorými sa preveruje možnosť zmeny funkčného využitia územia v súčasnosti určeného pre rozvojové zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód **J 501** a rozvojové územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, kód **G 201** a **S 201**, v **1. variante** na viacpodlažnú zástavbu obytného územia, kód **I 101**, rozvojové územie a v **2. variante** zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti – **J 501**, rozvojové územie.

Po posúdení Vašej žiadosti a predloženého návrhu riešenia urbanistickej štúdie mestská časť Bratislava-Petržalka ako orgán územného plánovania, garantujúci komunálne záujmy podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona vydáva nasledovné vyjadrenie a žiada vás o doplnenie návrhu UŠ.



1. Žiadame doplniť stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k zrušeniu úrovňového križovania železničnej trate a k nahradeniu zrušeného križovania mimoúrovňovým s ohľadom na zrealizovanú I. etapu NS MHD – petržalská električka.
2. V prípade negatívneho stanoviska k vybudovaniu mimoúrovňového križovania železnice žiadame o doplnenie dopravno-kapacitného posúdenia na **všetky** križovatky dotknuté zvýšenou dopravnou kapacitou spôsobenou zmenou trasy existujúcej aj navrhovanej dopravy.
3. Nakoľko úprava mimoúrovňového križovania železnice, nie je súčasťou riešenia predloženej urbanistickej štúdie, resp. žiadateľ nemá na realizáciu tohto riešenia dosah, žiadame o predloženie dopravno-kapacitného posúdenia, ktoré vyhodnotí dotknuté križovatky do doby realizácie navrhovaného mimoúrovňového riešenia. Dopravno-kapacitné posúdenia žiadame spracovať v zmysle príslušnej platnej legislatívy.
4. Konštatujeme, že zmenou funkčného využitia v súčasnosti určeného pre kódy funkcií 501, kde podiel bývania je v rozmedzí do 70 % a 201, kde podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, na funkčné využitie s kódom funkcie 101 v 1. variante, kde podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% alebo 501 v 2. variante, kde podiel bývania je v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, vznikne výrazný nárast bytov. Pre uvedenú skutočnosť žiadame doplniť hlukovú štúdiu a analýzu vrátane stanoviska hlavného hygienika regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava.
5. Stavebno-technické opatrenia na fasáde objektu ako protihlukové opatrenia súvisiace s pohodou bývania nepovažujeme za dostatočné. Požadujeme zabezpečenie zníženia úrovne hladiny hluku aj inými opatreniami. Do hlukom exponovaných polôh žiadame orientovať výhradne nebytové funkcie.
6. Žiadame o predloženie čistopisu zadania UŠ s vyhodnotením pripomienok k návrhu zadania.
7. V dokumentácii žiadame zakresliť hranicu ochranného pásma dráhy železnice.
8. Žiadame deklarovať, že navrhnuté nové a prekladané siete nekolidujú s výsadbou zelene.
9. Výsadbou v zmysle požiadaviek mestskej časti uvedených v stanovisku č. 4160/2023/RÚRaGIS-08/8525 zo dňa 01.03.2023 k návrhu zadania UŠ žiadame umiestňovať na rastlom teréne, nie nad podzemnými časťami stavebných objektov.
10. Odporúčame premiestniť uvažované zariadenie opatrovateľskej služby z navrhovaného krajného severo-západného umiestnenia do vnútra riešeného územia, napr. do blízkosti navrhovanej materskej školy.
11. V rámci etapizácie odporúčame, vzhľadom na postupnosť výstavby jednotlivých celkov začať so sadovými úpravami ešte pred realizáciou samotnej výstavby, na miestach, kde to postupnosť výstavby dovoľuje.
12. Konštatujeme, že v UŠ sú uvedené rôzne hodnoty rozlohy riešeného územia. Žiadame uviesť jednotnú hodnotu a skontrolovať uvedené prepočty.
13. Na str. 50 absentuje legenda k variantu č. 2, žiadame doplniť.
14. Jednoznačne zdefinovať budúceho správcu zelene a ciest. S ohľadom na navrhované riešenie verejných priestorov, žiadame uviesť návrh ich budúcich správcov (spevnené plochy, cesty, zeleň a pod.) žiadame tiež zakresliť tento návrh do situácie v rámci grafickej časti.
15. V súvislosti s účelom urbanistickej štúdie žiadame predložiť rozptylovú štúdiu s ohľadom na vplyv prevádzky Einsteinovej ulice na predložený návrh, ktorá vyhodnotí vhodnosť navrhnutého riešenia zvyšovania pomeru obytnej funkcie.



Konštatujeme, že mestská časť Bratislava-Petržalka v tomto štádiu nedisponuje dostatočnými a plnohodnotnými podkladmi pre vydanie vyjadrenia k predmetnej UŠ. S ohľadom na uvedené mestská časť Bratislava-Petržalka pristúpi k posúdeniu UŠ až po doplnení požadovaných podkladov.

Ján Hrčka
starosta

Na vedomie:

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, OOUPD, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

