

## **MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – ZÁHORSKÁ BYSTRICA**

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
dňa 20.12.2011  
K bodu č. 20

### **Návrh Urbanistickej štúdie zóny Záhorská Bystrica - Podkerepušky**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Jozef Krúpa  
starosta

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu + stanovisko Komisie výstavby a dopravy
3. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok
3. Situácie riešenia UŠ

**Zodpovedný:**

Ing. Peter Vojtaššák  
prednosta

**Spracovateľ:**

Ing. Katarína Macáková  
referát ÚP, ŽP, dopravy, investícií, správy majetku

**December 2011**

## Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

### **1. berie na vedomie**

„Urbanistickú štúdiu zóny Záhorská Bystrica – Podkerepušky“, rok 2011 predloženú spoločnosťou ALCECH, spol. s r.o. ako čistopis a podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti a územné rozhodovanie v území s podmienkou:

- dopravné vybavenie zóny v ďalších stupňoch riešiť ako výhľadové riešenie navrhnuté vo výkrese 4B riešenia čistopisu UŠ a v súlade so spracovanou projektovou dokumentáciou spoločnosťou Dopravoprojekt a.s. „Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4 – pruh)“

### **2. schvaľuje**

vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní „Urbanistickej štúdie zóny Záhorská Bystrica – Podkerepušky“, rok 2011

## **Dôvodová správa**

Predmetom riešenia spodrobňovacej Urbanistickej štúdie zóny Záhorská Bystrica - Podkerepušky bolo územie, ktoré je ohraničené zo západu štátnou cestou I/2, zo severu Dievčim potokom, z východu chatovou osadou Podkerepušky a z juhu prístupovou komunikáciou do chatovej osady Podkerepušky.

Územie riešené v štúdiu je podľa súčasne platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta – „ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007“ v znení neskorších zmien a doplnkov, určené z väčšej časti (cca 75%) ako rozvojové plochy pre funkciu málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód B, časť územia (cca 20%) ako rozvojové plochy pre funkciu zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie E, kód 501 a v okrajovej časti pri Dievčom potoku ako stabilizované plochy (cca 5%) pre funkciu prírodná krajinná zeleň, číslo funkcie 1002. Cieľom urbanistickej štúdie bolo spodrobnenie záväzných limitov určených územným plánom a akceptovanie regulatívov riešeného územia.

### **Urbanistická koncepcia funkčného využitia a hmotovo - priestorového usporiadania územia v návrhu urbanistickej štúdie**

Zóna je komunikačne napojená na štátnu cestu I/2. Vybavenosť zonálneho významu (jasle, škôlka a pod.) je situovaná v parteroch obytných domov a orientovaná do kľudových vnútroblokov, respektíve ako súčasť málopodlažnej zástavby rodinných domov. Málopodlažná zástavba je situovaná vo verejnej a privátnej zeleni predzáhradiek s redukovanou ukludnenou dopravou. Popri štátnej ceste, pozdĺž obslužných komunikácií sú vedené pešie trasy. Prechádzkové trasy sú navrhnuté pozdĺž Dievčieho potoka s výhľadovým napojením na budúce pešie trasy v lokalitách Dievčie hrádky a Boháčky. Hlavná cyklotrasa je vedená súbežne so štátnou cestou I/2 a prepája osídlenie Lamača, Záhorskej Bystrice a Stupavy.

Lokalita je koncepčne rozdelená do troch sektorov. Sektor A rieši zástavbu rôznymi formami rodinných domov s centrálnym námestím, sektor B zmiešané objekty občianskej vybavenosti a bývania max. švorpodlažné a sektor C plochy krajínnej zelene, kde jestvujúca zeleň je doplnená druhovo zhodnou výsadbou tak, aby mala líniový charakter brehovej zelene na oboch stranách Dievčieho potoka.

Budúca výstavba je rozdelená do troch etáp. Prvú etapu tvoria podsektory A5, A6, A7 – 69 rodinných domov, druhú etapu sektor B – 263 bytov a 6949 m<sup>2</sup> občianskej vybavenosti, tretiu etapu podsektory A1, A2, A3, A4 – 78 rodinných domov a 160 m<sup>2</sup> občianskej vybavenosti. Z hľadiska demografie štúdia predpokladá nárast obyvateľstva po dobudovaní celej lokality o 1 007, z čoho 441 v sektore A a 569 v sektore B.

### **Informácia o obstaraní urbanistickej štúdie**

Obstaranie urbanistickej štúdie zabezpečovala spoločnosť ALCECH, spol. s r.o. v súčinnosti s MČ Bratislava – Záhorská Bystrica. Spoločnosť ALCECH, spol. s r.o. zabezpečila spracovanie urbanistickej štúdie v zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vrátane zabezpečenia odbornej spôsobilosti na obstaranie ÚPD a ÚPP.

Podkladom pre vypracovanie urbanistickej štúdie bolo zadanie pre riešenie “Urbanistickej štúdie zóny Záhorská Bystrica - Podkerepušky“, ktoré vydala MČ Bratislava – Záhorská Bystrica po prerokovaní návrhu zadania.

Z prerokovania urbanistickej štúdie s prihliadnutím na stanoviská a pripomienky dotknutých orgánov, organizácií, právnických osôb nevyplývali také pripomienky a námietky, ktoré by neumožnili urbanistickú štúdiu kladne prerokovať.

Nakoľko väčšina pripomienok, ktorá vyplynula z prerokovania urbanistickej štúdie bola akceptovateľná, bola následne zapracovaná do čistopisu UŠ alebo boli vzaté na vedomie. Tie ktoré sa dotýkali požiadaviek na riešenie v následných etapách, boli odkázané na riešenie v ďalších stupňoch projektovej prípravy. Ako neakceptovateľné boli vyhodnotené pripomienky magistrátu z hľadiska ochrany prírody a krajiny, starostlivosti o životné prostredie, a to umiestnenia výraznejších plôch parkovej zelene s možnosťou aktívneho oddychu. Neakceptovala sa pripomienka na samostatné ľavé odbočenia do zóny pre zvýšenie komfortu a riešenie mimoúrovňovej križovatky budúceho prepojenia Eisnerovej ul. so štátnou cestou I/2 (viď vyhodnotenie stanovísk a pripomienok), mimoúrovňová križovatka je ale akceptovaná ako dočasné dopravné riešenie do doby schválenia zmien a doplnkov 02 ÚP hl. m. SR Bratislavy, resp. do doby spracovania ďalších stupňov projektovej dokumentácie, kedy bude potrebné riešiť dopravu v zmysle dopravného výhľadu (výkres 4B) a v súlade so spracovanou projektovou dokumentáciou spoločnosťou Dopravoprojekt a.s. Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4- pruh) – 1. Etapa predloženou na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby.

Na základe uvedeného predkladáme na prerokovanie materiál, ktorého výsledkom má byť uznesenie miestneho zastupiteľstva, ktorým zoberie na vedomie čistopis urbanistickej štúdie ako územnoplánovací podklad pre územné rozhodovanie v území.

Stanovisko Komisie výstavby a dopravy

Komisia na svojom zasadnutí dňa 12.09.2011 preskúmala a posúdila návrh UŠ zóny Záhorská Bystrica - Podkerepušky a prijala nasledovné uznesenie:

**Komisia VaD po posúdení predmetnej urbanistickej štúdie odporúča miestnemu zastupiteľstvu** mestskej časti prijať návrh Urbanistickej štúdie ako spodrobňujúci územnoplánovací podklad slúžiaci ako podklad pre územné rozhodovanie za podmienky, že dopravné riešenie je v súlade so spracovanou dopravnou štúdiou a projektom pre územné konanie spracovateľa Dopravoprojekt a.s.