

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 25.10.2011
K bodu č. 9

Návrh 2. úpravy Urbanistickej štúdie Rozvoj IBV - intravilán obce, lokalita A2

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu + stanovisko Komisie výstavby a dopravy
3. Situácie – 5 alternatív

Zodpovedný:

Ing. Peter Vojtaššák
prednosta

Spracovateľ:

Ing. Katarína Macáková
referát výstavby, dopravy a správy majetku

Október 2011

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

1. neberie na vedomie

úpravu č. 2 urbanistickej štúdie „Rozvoj IBV v intraviláne obce, lokalita A2“ predloženú Ing. arch. Elenou Hajtmanovou ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti a územné rozhodovanie v území z dôvodu nevyhovujúceho dopravného riešenia a šírkových parametroch navrhovanej prístupovej komunikácie vo všetkých 5. variantoch.

2. trvá

na riešení 1. úpravy „UŠ Rozvoj IBV v lokalitách intravilánu obce Záhorská Bystrica, lokalita A časť A2.

Dôvodová správa

Na mestskú časť sa dňa 15.8.2011 prostredníctvom Ing. arch. Eleny Hajtmanovej obrátili so žiadosťou vlastníci pozemkov a predložili návrh 2. úpravy (zmeny) odsúhlasenej „UŠ Rozvoj IBV v intraviláne obce“ (október 1999), lokalita A, časť A2 (spracovateľ Doc. Ing. arch. D. Kaliská) v 5. variantoch možného riešenia. Spracovateľom návrhu 2. úpravy (zmeny) predmetnej urbanistickej štúdie je Ing. arch. Elena Hajtmanová.

Predmetom riešenia úpravy UŠ je lokalita A, časť A2 – územie záhrad vo vnútrobloku za jestvujúcimi objektmi rodinných domov na Záhumenskej ul., ohraničené z južnej strany ochranným pásmom nehnuteľných kultúrnych pamiatok za jestvujúcou zástavbou na ul. Čsl. tankistov. Predkladaný návrh úpravy urbanistickej štúdie je druhou úpravou predmetnej časti lokality.

V zmysle schváleného územného plánu hl. m. SR Bratislava, rok 2007 platného od 01.09.2007 je územie intravilánu obce stabilizovaným územím určeným pre funkciu **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie 102.

Charakteristika funkcie **málopodlažná zástavba obytného územia**:

Územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a v bytových domoch do 4 nadzemných podlaží. V stabilizovaných územiach charakteru izolovanej rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy umiestňovať prednostne ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičnú kostru málopodlažnej zástavby.

Prevládajúca funkcia:

Bývanie v rôznych formách zástavby rodinných domov a v rôznych typologických druhoch málopodlažnej bytovej zástavby s min. podielom prevládajúcej funkcie 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch.

Prípustné funkcie:

Zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu.

Prípustnými funkciami v obmedzenom rozsahu:

ZŠ v rámci veľkých rozvojových plôch, zariadenia občianskej vybavenosti (napr. malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok), zariadenia telovýchovy a voľného času – rozptýlené v území.

Nepripustné funkcie:

V území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí.

Doplňujúce ustanovenia:

Možno určiť v konkrétnom území maximálnu podlažnosť, resp. druh zástavby. Nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť stavby verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciál investičnej činnosti bolo mestskou časťou ako obstarávateľom zabezpečené spracovanie Urbanistickej štúdie „Rozvoj IBV v intraviláne obce Záhorská Bystrica“ a v roku 1999 bola miestnym zastupiteľstvom mestskej časti urbanistická štúdia prijatá ako podklad pre investičnú činnosť v území.

Dôvodom spracovania 2. úpravy (zmeny) „UŠ Rozvoj IBV v intraviláne obce Záhorská Bystrica“, lokalita A, časť A2 je zámer investorov (žiadateľov a majiteľov časti pozemkov) na realizáciu málopodlažnej zástavby obytného územia – výstavby rodinných domov, a to nového priestorového usporiadania pozemkov a novej organizácie dopravy v predmetnej lokalite. Predložená 2. úprava urbanistickej štúdie je v súlade s novým územným plánom hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 a s funkčným vymedzením územia. Nové riešenie dopĺňa a upravuje 1. úpravu predmetnej lokality, ktorá vniesla do vnútrobloku územia urbanizáciu časti ekostabilizačných plôch, ich budúce možné využitie na výstavbu rodinných domov a spôsob nového dopravného napojenia lokality. Predmetom 2. úpravy (v 5. variantoch) je úprava tohto dopravného napojenia, a to na dopravné napojenie charakteru spevnených plôch v šírkovom usporiadaní 3,0 m – 3,5 m s rôznym priestorovým riešením usporiadania pozemkov a objektov budúcich rodinných domov. Predložený návrh však vo všetkých variantoch zamedzí potenciálnemu dopravnému napojeniu ďalších vlastníkov pozemkov vo vnútrobloku, ktorí bez dopravného riešenia v odsúhlasenej 1. úprave predmetnej UŠ (komunikácia kategórie C2 o šírke 5,0 m) nebudú mať ďalšiu možnosť pre využitie pozemkov na urbanizáciu a zástavbu. Pôvodne odsúhlasené dopravné napojenie v urbanistickej štúdii pre danú lokalitu je dlhodobo neriešiteľné vzhľadom na striktný nesúhlas vlastníkov pozemkov susediacich s Bratislavskou ul. a so Záhorskou ul.

Stanovisko Komisie výstavby a dopravy:

Komisia výstavby a dopravy na svojom zasadnutí dňa 12.09.2011 prerokovala návrh úpravy urbanistickej štúdie s predkladateľkou návrhu, posúdila jeho varianty a dopad na urbanizáciu v území a prijala nasledovné uznesenie:

- **Komisia VaD odporúča starostovi a poslancom miestneho zastupiteľstva trvať na pôvodnej úprave a odsúhlasenej Zmene „UŠ Rozvoj IBV v lokalitách intravilánu obce ZB, lokalita A (časť A2)“ spracovanej Ing. arch. Pokorným v roku 2009 (vyhovujúce dopravné riešenie a šírkové parametre komunikácie).**

12.09.2011