

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

Materiál na rokovanie

Stavebná komisia

dňa: 18.5.2020 o 12,30 hod

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Urbanistická štúdia zóny Kukučínova - Varšavská v MČ Bratislava – Nové Mesto
návrh zadania

Zhodnotenie priebehu prerokovania:

Dňa 18.03.2020 nám bola doručená Vaša žiadosť o odsúhlasenie upraveného návrhu **Zadania Urbanistickej štúdie zóny Kukučínova – Varšavská v MČ Bratislava – Nové Mesto** (ďalej aj UŠ). Obstarávateľom UŠ je spoločnosť Becont Development, a.s., Polus Tower 1, Vajnorská 100/A, Bratislava. Obstarávanie je v zmysle §2a zákona č. 50/1976 Zb. V znení neskorších predpisov zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby Ing. arch. Marty Šímovej, preukaz odbornej spôsobilosti vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja dňa 26. 11. 2011 pod registračným číslom 272. Spracovateľom urbanistickej štúdie bude spoločnosť MARSET, s.r.o., Astrova 2/A, Bratislava.

Návrh Zadania bol prerokovaný s orgánmi územného plánovania. K návrhu Zadania sa hl. mesto vyjadrilo v liste zo dňa 18.02.2019 pod číslom 58568/2018-495200 a 35808/2019 s pripomienkami a MČ Bratislava – Nové Mesto v liste zo dňa 11.01.2019 pod značkou 835/1629/2019/ZP/MRAZ. Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky sa k návrhu zadania nevyjadril. **Návrh zadania bol dopracovaný podľa výsledkov prerokovania do čistopisu Zadania, ktoré je predložené do Komisie územného plánovania, urbanizmu a výstavby mestskej časti na odsúhlasenie.**

Upozorňujeme, že riešené územie UŠ je súčasťou Územného plánu zóny Zátišie – Hattalova (ďalej aj ÚPN Z), ktorý Mestská časť Bratislava-Nové Mesto v súčasnosti obstaráva. Oznámenie k prerokovaniu návrhu Zadania ÚPN Z v súlade s §20 stavebného zákona je zverejnené odo dňa 30.3.2020 - 29.5.2020 na stránke www.banm.sk a predmetné Zadanie UŠ nie je súčasťou územnoplánovacích podkladov ÚPN Z.

Predmet obstarávania:

Predmetné Zadanie urbanistickej štúdie je spracované pre riešené územie vymedzené ako funkčný a štruktúrally celok, ktorého súčasťou je územie vo vlastníctve obstarávateľa urbanistickej štúdie.

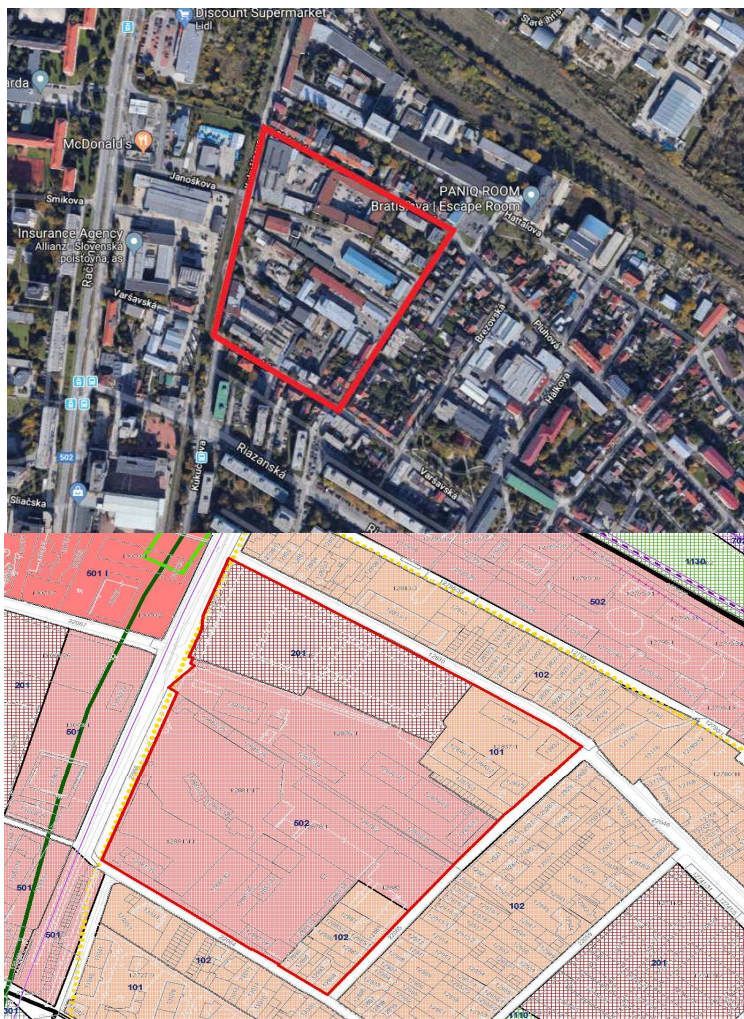
Účelom urbanistickej štúdie je podrobnejším komplexným riešením overiť na zonálnej úrovni využitie riešeného územia pre vnútromestské polyfunkčné prostredie bývania a občianskej vybavenosti, v zmysle uplatneného zámeru.

Po prerokovaní variant urbanistickej štúdie a dopracovaní výsledného variantu do čistopisu bude štúdia podkladom pre návrh zmien a doplnkov platnej územno-plánovacej dokumentácie resp. pre spracovanie nového územného plánu hl. mesta a následne aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie ÚPN Z Zátišie – Hattalova.

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

Riešené územie:

- sa nachádza v území MČ Bratislava - Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto a je súčasťou urbanistického obvodu č. 035, Brezovská ulica,
- V rámci funkčne a vlastnícky zmiešaného riešeného územia pre overenie urbanistickou štúdiou záujmové územie obstarávateľa UŠ tvorí ucelenú parciálnu časť. Je situované v polohách priestorovo a prevádzkovo orientovaných ku komunikáciám v uliciach Kukučínova, Varšavská, Pluhová a Pri Dynamitke. Predstavuje samostatné areály s vlastnou organizáciou zaberajúce plochu vo výmere 4,9 ha. V ďalších polohách susedí so skupinami bytových a rodinných domov, priestorovo a prevádzkovo orientovaných prevažne na komunikácie v uliciach Pluhová a Pri Dynamitke o výmere 0,9 ha. **Tieto plochy nebudú funkčne menené.** Plocha stavebného bloku spolu je 5,86 ha, vrátane obvodových komunikácií 6,9 ha.



červená - hranica záujmového územia

Z hľadiska základného funkčného využitia územia v zmysle záväznej regulácie ÚPN hl. m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov - **Výkres č. 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia** - Komplexné riešenie je riešené územie funkčne určené pre nasledujúce využitie:

- Viacpodlažná zástavba obytného územia – kód 101
- Málopodlažná zástavba obytného územia – kód 102
- Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu – kód 201
- Zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb – kód 502



02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

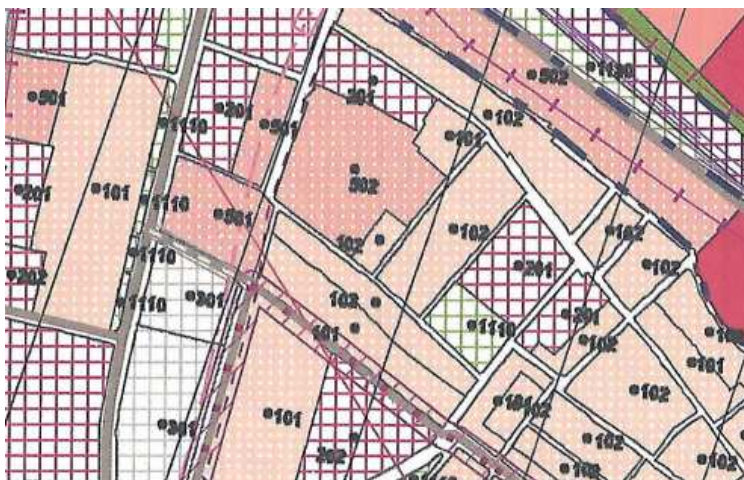
603317

Stránkové dni

Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00

DIČ

2020887385



Zámery :

V zmysle záväznej časti ÚPN hl. mesta SR Bratislavy je riešené územie súčasťou vnútorného mesta a je súčasťou zóny „C“, ktorú tvorí ostatné územie kompaktného mesta.

Urbanistická štúdia **overí zámery a podmienky pre transformáciu riešeného územia s funkciou zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných č. funkčnej plochy 502 na funkcie pre bývanie a súvisiacu obsluhu územia občianskou vybavenosťou v rámci funkčných plôch :**

- obytné územia viacpodlažnej obytnej zástavby č. funkčnej plochy 101 rozvojové územie,
- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti č. funkčnej plochy 501 rozvojové územie,
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu č. funkčnej plochy 201.

Podiel a organizácia funkčných plôch budú overené variantmi urbanistickej štúdie.

Zámerom je aj overiť podmienky pre rozvoj územia a jeho využitie v rámci určenej funkčnej plochy 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Predmetom overenia na zmenu nie sú uvažované stabilizované plochy s funkciou obytné územia viacpodlažnej obytnej zástavby č. funkčnej plochy 101, stabilizované plochy s funkciou obytné územia málopodlažnej obytnej zástavby č. funkčnej plochy 102.

V návrhu hmotovo - priestorového usporiadania

- Vychádzať z princípov organizácie mestskej blokovej zástavby s ulicovými priestormi a aktívnym obslužným parterom,
- sledovať zámer zapojenia funkčne a typovo rôznorodnej štruktúry zástavby príľahlej k miestnym komunikáciám do organizovaného systému urbanistickej štruktúry zóny, pričom je potrebné zohľadniť ich špecifiká,
- zástavba svojim hmotovo-priestorovým riešením nebude narúšať existujúce stabilizované územie,
- v rámci riešenia hierarchického systému verejných a poloverejných priestorov v riešenom území akcentovať v návrhu centrálny verejný priestor v kontakte s priestormi vyššej urbanity,
- riešiť verejné priestory a ich rozvoj ako multifunkčných (komunikačných, organizačných, pobytových identických priestorov) mestskej štruktúry v kontexte daností a parametrov lokality,
- pri lokalizácii zástavby a jej koncipovaní v zázemí Kukučínovej zohľadniť potenciálne vplyvy, resp. pomery súvisiace s vedením koľajovej dopravy,
- v návrhu intenzity využitia a zohľadnenia limitov územia
 - overiť optimálnu únosnosť zaťaženia a intenzitu zástavby celého riešeného územia v kontexte trendov ekonomického využívania vnútorného územia mesta,
 - zohľadniť limity územia vyplývajúce z územnotechnických podmienok a ich ochranných pásiem, svetlotechnických podmienok, hlukových pomerov a iné,
- návrh celkovej koncepcie nového využitia riešeného územia premietnuť do návrhu regulatívov priestorového usporiadania a intenzity využitia územia, podľa metodiky stanovenej v ÚPN hl. m. SR Bratislavy pre vnútorné mesto a rozvojové územia.



/fax
02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

DIČ
2020887385

Zámery v oblasti rozvoja dopravy :


- plánované prepojenia Trnavskej, Vajnorskej s Račianskou – predĺženie Tomášikovej v úseku od Vajnorskej po Račiansku (cez územie štvrte Zátišie),
- trolejbusová trať na Tomášikovej ulici s predĺžením do Podunajských Biskupíc cez Slovaftskú ulicu,
- v priestore Kukučínovej v trase existujúceho koľajiska pôvodne vedúceho do lokality Filiálka železničná trať prepojenia železničných koridorov č. IV a V projektu TEN –T 17 a napojenia letiska na železničnú sieť v Bratislave (riešenie v tuneloch) – zmeny a doplnky 01 , plánovaná verejno-prospešná stavba verejného dopravného vybavenia ako D5, Severná tangenta, úsek Pražská – Jarošova

Ďalšie zámery v oblasti rozvoja dopravy ako aj systémov technickej vybavenosti budú uvedené v príslušných častiach dokumentácie.

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch riešenia.**Materiál obsahuje:**

Návrh Zadania Urbanistickej štúdie zóny Kukučínova – Varšavská
Vyhodnotenie pripomienok z prerokovania návrhu zadania Urbanistickej štúdie

V Bratislave, dňa 27.4.2020

 /fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	