

Zápisnica z hlasovania per rollam
Komisie výstavby, územného rozvoja a dopravy
zo dňa 17. 05. 2024

Hlasovali: Ing. Matúš Harmaňoš, MBA, predseda komisie
 Ing. arch. Hana Királyová
 Mgr. Alexandra Kriššová, poslankyňa
 Ing. arch. Valentín Magdolen
 Ing. arch. Filip Marčák
 JUDr. Marko Polakovič
 MVDr. Pavol Čech, podpredseda komisie
 Ing. Veronika Hagovská, poslankyňa
 Ing. arch. Štefan Harmaňoš
 Branislav Selčan

Program hlasovania

Bod 1

Návrh stanoviska mestskej časti k Návrhu riešenia „Urbanistickej štúdie zóny Obytný súbor Hodonínska“, MČ Bratislava-Lamač

Dňa 18.4.2024 bolo Mestskej časti Bratislava-Lamač doručené oznámenie o prerokovaní Návrhu riešenia „Urbanistickej štúdie zóny Obytný súbor Hodonínska“, ku ktorému musí mestská časť vydať stanovisko v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia, inak sa predpokladá, že nemá k návrhu riešenia námietky.

Dňa 29.4.2024 sa uskutočnila verejná prezentácia s odborným výkladom spracovateľa v kinosále Kultúrneho centra Lamač, na ktorom obyvatelia Bakošovej vyjadrili pripomienky k výške navrhovaných objektov, k navrhovanému nárastu počtu obyvateľov, k zahusteniu dopravy, k zaťaženiu občianskej vybavenosti, najmä školských zariadení a podobne.

Dokument Návrhu riešenia „Urbanistickej štúdie zóny Obytný súbor Hodonínska“ je zverejnený na <https://www.lamac.sk/o-lamaci/vystavba-a-uzemny-rozvoj/uzemny-rozvoj-projekty/obytny-subor-hodoninska>

Stanovisko k Návrhu riešenia „Urbanistickej štúdie zóny Obytný súbor Hodonínska“, MČ Bratislava-Lamač

Mestská časť Bratislava-Lamač na základe oznámenia o prerokovaní Návrhu riešenia „Urbanistickej štúdie zóny Obytný súbor Hodonínska“ vydáva nasledovné stanovisko:

Návrh riešenia obytného súboru Hodonínska je spracovaný pre reguláciu: Viacpodlažná zástavba obytného územia – kód funkcie 101, rozvojové územie s návrhom regulačného kódu G v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, r. 2007 v znení zmien a doplnkov, v ktorej podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Spracované bolo variantné riešenie urbanistickej štruktúry a hmotovo priestorového riešenia. Variant 1 predpokladá mieru funkčného využitia pre bývanie 100% a variant 2 umiestňuje do časti parteru občiansku vybavenosť v miere 5% (čo predstavuje 40% plochy parteru).

Mestská časť Bratislava-Lamač preferuje začleniť do územia okrem funkcie bývania, aj funkciu občianskej vybavenosti, ktorá v zmysle regulácie funkčného využitia plôch s regulačným kódom 101 umožňuje umiestniť stavby a zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, ktoré by slúžili obsluhu obytného územia. Táto požiadavka je v súlade so strategickým dokumentom „Program rozvoja mesta 2022-2030“ a jej časti 2. Dostupné mesto, kde je v časti 2.1 definovaná potreba budovania 15-minútového mesta so službami, občianskou vybavenosťou a s prístupom k udržateľnej doprave v pešej dostupnosti od bydliska. Vyššie spomenutý strategický dokument pritom správne pomenúva cieľ a to prichádzať so zmenami na základe kultivovanej diskusie a dialógu s obyvateľmi, kedy **samotné zmeny nemajú byť samoučelné, ale majú zlepšovať ich život v meste.**

Mestská časť Bratislava-Lamač preferuje **zvýšiť percentuálne využitie riešeného územia pre občiansku vybavenosť** najmä pre zdravotníctvo, školstvo, sociálne služby, zariadenia kultúry a zábavy a zariadenia verejného stravovania a zároveň znížiť počet navrhovaných bytov. Zároveň požadujeme znížiť navrhovanú mieru využitia územia.

Mestská časť eviduje dlhodobý problém s tranzitom cez jej vnútorné časti a má snahu o ukľudnenie dopravy na Bakošovej ulici. Z tohto dôvodu požadujeme vjazdy a výjazdy z podzemných garáží, parkovísk a komunikácie pre zásobovanie orientovať k Hodonínskej ulici, prípadne k spojnici medzi Hodonínskou ulicou a Bakošovou ulicou, ktorá rozdeľuje záujmové územie na dve časti.

Požadujeme zmenšiť mieru zastavanosti územia ako aj výšky budov, pričom referenčným bodom má byť výška súčasnej budovy obchodného domu.

Požadujeme dodržať maximálnu výšku objektov 21 m aj v prípade využitia parteru pre občiansku vybavenosť.

Požadujeme verejný priestor viac prepojiť s centrálnou časťou Lamača, pričom je potrebné reflektovať historickú, priestorovú a sociálnu identitu jednotlivých susedstiev. Mimo iného navrhujeme zriadiť pešie bezbariérové prepojenie záujmového územia so zastávkou Bakošova A a to chodníkom na západnej časti Bakošovej ulice.

Z návrhu Urbanistickej štúdie nie je zjavné, na základe čoho sa navrhuje zmena v pôvodnej stratégii urbanizácie mesta, ktorá zadefinovala v tejto oblasti občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kde podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, a pre ktorý sú prevládajúce funkcie určené:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu

Zmena územného plánu je súčasťou strategickú a koncepcnú zmeny v chápaní potrieb mesta a mestskej časti. Návrh riešenia urbanistickej štúdie nedostatočne analyzuje potreby z pohľadu rozvoja oblasti v prospech súčasných obyvateľov mestskej časti. Štúdia vo svojich variantoch rieši priority potreby jej obstarávateľa v rámci snahy zmeniť územný plán pre realizáciu svojich podnikateľských zámerov a neanalyzuje a dátami nepodopiera prospešnosť tejto zmeny pre okolitú komunitu.

Upozorňujeme na nepresný údaj v štúdiu, kde existujúce bytové domy opisuje ako 9 podlažné stavby pričom okrem budovy Bakošova 46 ide o 8 podlažné stavby.

Priebeh a výsledok hlasovania

Marko Polakovič

navrhoval by som v stanovisku za mestskú časť vyjadriť nesúhlas s návrhom riešenia „Urbanistickej štúdie zóny Obytný súbor Hodonínska“.

Mám za to, že navrhovaná zástavba (Obytný súbor Hodonínska) by pre dané územie bola z hľadiska možného počtu nových obyvateľov Lamača neúnosná a neudržateľná, keďže pri plánovaných 640 bytoch by to mohlo predstavovať 18 % zo všetkých obyvateľov Lamača sústredených v danom projekte na veľmi malej ploche, čím by došlo k prehusteniu životného priestoru v oblasti ulíc Bakošova, Na Barine a v spodnej časti Podhája. Navyše, pri zohľadnení súčasnej dopravnej situácie by pri realizácii zamýšľaného projektu vysoko pravdepodobne každé ráno a poobede nastal na Hodonínskej a Bakošovej ulici dopravný kolaps, nehovoriac o tom, že aj samotné parkovanie v navrhovanom projekte je absolútne nedostatočne riešené (už v súčasnosti sú parkovacie státi na Bakošovej úplne plné), čím by sa ešte viac zvýšila denzita áut v danom priestore. Súčasne sa tiež domnievam, že realizáciou zamýšľaného projektu by sa významnou mierou ohrozil genius loci Lamača, ktorý sa vždy vyznačoval tým, že z hľadiska zástavby bol priestranný a vzdušný, a že životný priestor tu nikdy nebol nadmieru zahustený (napríklad pri porovnaní s Dúbravkou alebo Karlovou Vsou).

Navrhoval by som preto trvať na súčasných koeficientoch: 30 % podiel funkcie bývania, 70 % občianska vybavenosť.

Veronika Hagovská:

i keď som skor zstanca projektov, ktore idu viac do zahustovania na danom uzemi a menej do roztahovania sa do uzemia, v tomto konkretnom pripade musim suhlasit s nazorom Marka Polakovica. Z hladiska nedostatocej infrastruktury, podceneneho navrhu parkovania, velkej plochy na ukor zelene, az prilis velkeho narastu poctu bytov. S takto navrhnutym projektom nesuhlasim a teda navrhujem MC vyjadrit nesuhlas s navrhom riesenia.

Hana Királyová

podľa informácií, ktoré som našla v archíve stavebnej komisie (sú v prílohe), boli Staré záhrady navrhnuté na územie s požiadavkou na vypracovanie podrobnejšej regulácie na úrovni územného plánu zóny v rámci ZaD 07.

Zámer podľa všetkého niekde „zablúdil“ a nerealizoval sa.

Prezentovaná „Urbanistická štúdia zóny Obytný súbor Hodonínska“ je spracovaná iba s účelom upraviť reguláciu a maximálne zhodnotiť pozemky investora, bez akejkoľvek interakcie s okolím.

Súhlasím s argumentami a požiadavkami uvedenými v Návrhu stanoviska mestskej časti k návrhu štúdie. Za daných okolností však vidím ako jediné riešenie,

ktoré zaručí, že sa lokalita plnohodnotne začlení do mestskej časti a bude prínosom pre všetkých obyvateľov,

rozšírenie záberu štúdie na širšie územie Starých záhrad a dôsledné skordinovanie záujmov všetkých dotknutých investorov aj súčasných obyvateľov zóny a celého Lamača.

Návrh štúdie v tomto rozsahu je samoučelný a v prípade zapracovania zmeny regulácie do Územného plánu Bratislavy umožní investorovi stavať bez vyriešenia problémov celého tohto komplikovaného územia Lamača.

V tejto podobe ho navrhujem odmietnuť.

Filip Marčák

Súhlasím s kolegami a ich reakciami.

Principiálne je to výrazné zahustenie územia a takáto transformácia funkčnej regulácie bloku na 100% bývanie v prípade variantu „A“ alebo 95% bývanie v prípade variantu „B“ je sporné.

Čo sa týka rozloženia a samotného layout-u objektov o tom sa dá prirodzene baviť ešte ďalej, ale akúkoľvek cestu zvolí investor bude vhodne uvažovať v inom pomere využitia. Analýzy sa opierajú o súčasný stav avšak vôbec ich ďalej neriešia.

Navrhujem podobne, ako bolo už uvedené, uväzovať s vyšším percentuálnym podielom OV - s jasnejšou definíciou pre skvalitnenie územia Lamača. Taktiež úprava koeficientov podľa podobných štruktúr v Lamači a ich pripodobnenie.

Pri takomto mega-bloku je potrebné zhodnocovať širší kontext v spolupráci s MČ Lamač a jej stratégiami na ďalšie dekády. Bude vhodné zamyslieť sa aj na dotáciou vybavenosti typu vyššieho významu.

Branislav Selčan

suhlasim so znenim.

Štefan Harmaňoš

Ako clen komisie (a obyvateľ Bakošovej) - **nesuhlasim** so stanoviskom mestskej casti.

Odovodnenie: ponukane riesenie uzemia v prezentovanej **architektonickej studii** je podla mojho nazoru o nasledovnych faktoch:

1. **Variant c.1 vs variant 2.** – uprednostnil by som V1, lebo obytné bloky tak nestoja oproti sebe, je to viac otvorené riešenie, lepšie kooperujúci verejný priestor hlavne vo vzťahu k Bakošovej
 - Samotný urban design nehodnotím, je to náročná disciplína
2. **Funkcia 101** je správne zvolená, bývanie tam logicky patrí
 - ak by ostala funkcia 201, občianska vybavenosť by bola 70% = vyše 31.500 m² čo je úplne nezmysel (Bory majú 54.000)

- ak by bola regulacia na funkciu 501, cize OV na urovni 30% = vyse 13.500 m², co je tiez nezmysel, z praxe ide o stale neaplikovateľný rozsah
 - tato lokalita je vhodnejsia na byvanie, co je dopravne i funkčne kludnejsia funkcia ako akakolvek ina
3. **Podiel OV v objeme 5%** je spravny = je to celkovo cca 2.255 m² co je pre dane uzemie postacuje
 - ak by sme ziadali 10% cize 4.500 m² (co je cely parter), ani to nie je realizovatelne, lebo tato lokalita to jednoducho neabsorbujie
 - ak ma MC preukazatelne potrebu doplnit konkretnu OV v konkretnej vymere a funkcii, ktoru vie sama komercne absorbovat, treba rokovat
 4. **Podlaznost** je planovana na 7NP = 21m atika, co je oproti Bakosovej s 8NP a 24m atikou menej, kludne by som im umoznil ist na uroven Bakosovej a zviazit tak plochu zelene (vid bod 8)
 - referencny bod nemoze byt vyska obchodneho domu, nie je na to logicky dovod
 - urbanisti navrhuju v blizkosti dopravných tepien vysšie stavby a smerom od nich do krajiny nizšie (logicke a mestotvorne)
 - obyvatelia Bakosovej by v tejto casti ziskali cenne krytie pred hlukom a prachom z Hodoninskej a najma dialnice, nehovoriac o vyhlade do verejného parku namiesto na Traslak, D2 a okolity neporiadok
 5. **Vstupy** do garazi su umiestnene spravne, samozrejme nemozu byt priamo z Hodoninskej
 - v ramci studie bolo vypacovane DKP ktore odborne posudilo spravnost riesenia **krizovatky Bak/Hod** ako uplne dostacujuce az do r. 2045
 - jedine, co by som pozadoval, je investovat do krizovatky v rozsahu riesenia pre 2030 hned **na zaciatku vystavby**
 6. **Skladba** bytov 512x 1a2-izbovych a 128x 3-izbovych je v neprospech vacsich bytov, ale to je vysostne vec investora
 - ak bude investor v DUR a DSP pomer bytov este menit v prospech vacsich, treba dat pozor aby sucasne splnil potrebu statickej dopravy
 7. **Navyšenie počtu obyvateľov** je samozrejme irelevantne, neprinálezi komisii ho komentovat (mesto rastie a bude rast)
 - studia obsahuje podrobnú demografickú analýzu, čo ocenujem
 - vzhľadom na fakt, že Lamac mal v 1991 cca 7.000 a dnes ma cca 7.300 obyvateľov, je tento projekt len pozitivnym obohatením nasej mestskej casti
 8. **Zelen** podla k 0,25 ma mat v navrhu min. 6.264 m², pricom ma 6.271 m², co je dost natesno, privital by som menej okatu rezervu
 - namiesto **G101**, co je 7NP a **25% zelene** im navrhnite, nech si kludne nakreslia **H101**, co je 8NP ale az **35% zelene** a bude to cele lepsie
 - v tomto pripade je lepsie ist radšej o 1 poschodie viac do vysky, dorovnať tak vysku Bakosovej (8NP) a ist tym padom do mensej plochy a ziskat **namiesto 25% az 35% zelene!!!**
 9. Najvacsim benefitom pre Lamac a nas z Bakosovej je podla mna to, ze konecne zmizne Traslak a skulpturni sa okolie Bakosovej v tejto casti ulice

Predpokladam, ze investor chce asi v ZaD 11? docielit zmenu UP z 201 na 101, co plne chapem.

Alexandra Kriššová

Súhlasím s preferenciou MČ začleniť do územia okrem funkcie bývania aj funkciu občianskej vybavenosti. S variantom 1 s plnou funkciou bývania bez občianskej vybavenosti v danom území sa neviem stotožniť, variant 2 je v tomto ohľade lepší.

Súhlasím so žiadosťou o zmenšenie miery zastavanosti územia.

Požiadavku na dodržanie výšky objektov výstavby 21m aj v prípade využitia parteru pre občiansku vybavenosť nepovažujem za dôležitú.

Bytové domy na Bakošovej (výstavba v 70. r.) majú 8 nadzemných podlaží a 1 podzemné (pivnice). "Novostavby" Bakošova 1, 3 a Bakošova 46 sú vyššie. Maximálna výška novej zástavby by mohla byť v zmysle štúdie riešená približne v rovnakej výškovej úrovni, ako je výška existujúcej zástavby (s využitím aktívneho parteru + 7NP, variant 2).

Poslednú vetu v stanovisku MČ navrhujem upraviť. V štúdiu sa uvádza 9 nadzemných podlaží, nie 9 podlaží.

Hlasujem ZA s pripomienkou.

Valentín Magdolen

Hlasujem rovnako ako Štefan Harmaňoš a stotožňujem sa s jeho argumentami: **Nesúhlasím so stanoviskom MČ...**

Zvýšenie podielu OV v periférnej časti Lamača je nereálne vid' polyfunkcia na Bakošovej 3.

Pavol Čech

podobne aj ja súhlasím s kolegami a ich vyjadreniami , ohľadom ich negatívnych stanovisk k výstavbe .

Podľa mňa - je to veľké zahustenie územia - čo by vážne narúšalo kolorit územia a pocit " zastavania " danej lokality.

Navrhujem podobne, štúdiu prepracovať a nesúhlasim s predloženým návrhom.

Hlasovanie k navrhovanému stanovisku mestskej časti:

ZA: 7

PROTI: 2

ZDRŽAL SA: 1

20. 05. 2024

Zápisnicu spracovala: Ing. et Ing. Miroslava Pokorná

Zápisnicu overil: Ing. Matúš Harmaňoš, MBA, predseda komisie