

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Mestská časť Bratislava – Vajnory
Roľnícka 109
831 07 Bratislava 36

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM58388/11-403768	Ing.arch.Paalová/59356337	26.3.2012

Vec:

Územný plán zóny Šuty v mestskej časti Bratislava – Vajnory, stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ku konceptu riešenia

Listom evidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy dňa 21.11.2011 ste predložili koncept riešenia Územného plánu zóny Šuty, ktorý spracovala architektonická kancelária Pleidel architekti s.r.o., SNP 17, 927 00 Šaľa v novembri 2011. Z dôvodu schvaľovania zmien a doplnkov Územného plánu hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov v tomto časovom horizonte a jeho platnosti od 1.2.2012 sme požiadali o predĺženie termínu na vyjadrenie. Obstarávateľom územného plánu zóny je mestská časť Bratislava – Vajnory, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP aÚPD je podľa konceptu riešenia Ing. Terézia Davidová, preukaz reg. č. 062.

Riešené územie zóny Šuty sa podľa konceptu riešenia nachádza na juhozápade katastrálneho územia mestskej časti Bratislava – Vajnory medzi existujúcou tranzitnou komunikáciou Rybníčná na západnej strane a komunikáciami, resp. zástavbou na uliciach Roľnícka, Tomanova, Zbrody, Tíbenského, Uhliská a Príjazdná. Celková plošná výmera územia zóny je cca 19,6 ha.

Dôvodom obstarania územného plánu zóny Šuty je prehĺbenie a spodrobnenie navrhnutého funkčného využitia a priestorového usporiadania stanoveného v Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a riešenie špecifických územno-technických, urbanistických, architektonických a environmentálnych problémov v území.

Cieľom riešenia je stanovenie koncepcie optimálneho funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, dopravného a technického vybavenia územia s vytvorením územných predpokladov pre založenie štruktúr málopodlažnej bytovej zástavby, občianskej vybavenosti a zelene.

Územný plán zóny Šuty je spracovaný v dvoch variantoch: **variant A** – s menšou intenzitou využitia územia a **variant B** – s intenzívnejším využitím riešeného územia. Územie zóny je rozčlenené vo variante A do 7 blokov a vo variante B do 8 blokov (bloky A – G), pre ktoré sú osobitne definované zastavovacie podmienky na jednotlivých stavebných pozemkoch a v urbánnych priestoroch.

Základná **organizácia dopravy** je v danej zóne navrhnutá pomocou obojsmerných obslužných komunikácií funkčnej triedy C3, kategórie MO 9,0/30 s obojstrannými chodníkmi a v časti IBV nemotoristickými komunikáciami funkčnej triedy D1 kategórie 7,5/30 s tým, že tieto komunikácie budú ukončené slepo s obrátiskom. Predložený koncept uvažuje s celkovým počtom 668 parkovacích miest pre

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 207

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

danú lokalitu, z ktorých 356 bude vytvorených v rámci IBV na pozemkoch investorov a ostatné pred občianskou vybavenosťou a bytovými domami. V zmysle grafickej časti predloženého konceptu možno konštatovať, že dopravné napojenie predmetnej lokality je navrhnuté nie len cez existujúcu okružnú križovatku a existujúce komunikácie (Tomanová ul., Zbrody, Tibenského ul., Pračanská ul., Šinkovské, Buzalkova ul., Príjazdová ul.), ale aj cez novonavrhovanú komunikáciu napojenú priamo na Rybníčnu ulicu.

K čístopisu zadania pre spracovanie územného plánu zóny Šuty vydalo Hlavné mesto SR Bratislava stanovisko pod. č. j. MAGS ORM 50141/11-324123 z 13.2.10.2011 s tým, že sme požadovali zadanie dopracovať. Dopracované zadanie sme neodbržali.

Požiadavky vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre záujmovú lokalitu funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové**, číslo funkcie **102, kód C; ochranná a izolačná zeleň ako územie mestskej zelene stabilizované**, číslo funkcie **1130; vodné plochy a toky**, číslo funkcie **901; ochranná a bezpečnostné pásma plynu** (tabuľky č. 102, 901 a 1130 sú v prílohe stanoviska).

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie C

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionermi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou

max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územia Šuty.

Kompletné znenie Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov bolo poskytnuté mestskej časti. Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01 a zmeny a doplnky 02 sú zverejnené na adrese: http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Územný plán zóny Šuty bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy – oddelením územného rozvoja mesta, oddelením územného plánovania a oddelením dopravného plánovania.

Na podklade výsledkov odborného posúdenia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ktoré je orgánom územného plánovania podľa ustanovenia § 16 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, uplatňuje v súlade s ustanoveniami § 13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k obsahu a rozsahu predloženého konceptu územného plánu zóny toto

stanovisko:

Konštatujeme, že v koncepte Územného plánu zóny Šuty nie sú splnené viaceré požiadavky vyjadrené v čístopise zadania (11/2010) a v stanoviskách Hlavného mesta SR Bratislavy č.j. MAGS ORM45773/10-259263 z 10.9.2010 a č.j. MAGS ORM50141/11-324123 z 13.10.2011.

Časť A

1. bod 1. Identifikačné údaje - opraviť:

1.1 Uvedený je nesprávny názov územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán zóny mestskej časti Bratislava – Vajnory – centrum.

1.2 Uviesť odborne spôsobilú osobu s platným preukazom.

2. bod 4. Údaje o súlade riešenia so zadaním ÚPN – Z a s nadradenou ÚPD – doplniť:

2.1 Čístopis zadania nebol dopracovaný v zmysle stanoviska Hl. m. SR Bratislavy č. j. MAGS ORM 50141/11-324123 z 13.2.2011 a neobdržali sme ho. Doplniť číslo a znenie uznesenia mestskej časti Bratislava – Vajnory k zadaniu pre vypracovanie ÚPN Z Šuty. Uznesenie žiadame predložiť.

2.2 Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02, boli schválené uznesením MsZ č. 400/2011 zo dňa 15.12.2011, vyhlásené boli všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12.2011 a nadobudli účinnosť 1.2.2012. Dokument je zverejnený na internetovej adrese www.bratislava.sk. Pri spracovaní územného plánu zóny je potrebné uplatňovať aktuálne znenie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Časť B

3. bod 1. Vymedzenie hraníc a základná charakteristika riešeného územia - upraviť:

3.1 Vymedzenie územia pre riešenie širších vzťahov je potrebné upraviť v zmysle čístopisu zadania v textovej a grafickej časti. Zároveň je potrebné riešiť širšie územné väzby v zmysle bodu 4 nášho stanoviska z 10.9.2010, kde sme požadovali „v riešení širších vzťahov v textovej a grafickej časti vyjadriť

aj pripravované investičné zámery: CEPIT, Vajnorské letisko, Nemecká dolina“. Predložený výkres č. 1 nie je možné považovať za riešenie širších vzťahov, lebo v ňom nie je prezentované žiadne riešenie.

3.2 Riešené územie územného plánu zóny je rozdielne oproti čístopisu zadania, navyše sú riešené časti sektorov A, B a F.

4. bod 3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu hl. m. SR Bratislavy - upraviť:

4.1 Aktualizovať v zmysle aktuálne platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy.

5. bod 5.4 Občianska vybavenosť – doplniť:

5.1 Požadujeme stanoviť minimálnu základnú občiansku vybavenosť pre navrhované obyvateľstvo v členení na jednotlivé funkčné systémy v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre zariadenia: školstvo (počet miest, plocha pozemku, zastavaná plocha, úžitková plocha), zdravotníctvo -ambulantná starostlivosť (počet lekárskejších miest, plocha pozemku, zastavaná plocha, úžitková plocha), sociálna starostlivosť (počet miest, plocha pozemku, zastavaná plocha, úžitková plocha), kultúra (stoličková kapacita, výstavná plocha a celková úžitková plocha).

5.2 Lokalizáciu zariadení školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, kultúry a zariadení komerčnej vybavenosti - obchod a verejné stravovanie vyjadriť aj vo výkresovej časti.

6. Do ÚPN Z Šuty požadujeme dopracovať samostatnú socioekonomickú časť, pričom socioekonomické ukazovatele je potrebné doplniť do dokumentácie v samostatných kapitolách:

6.1 Uviest' predpokladaný počet obyvateľov a predpokladaný stav prítomného obyvateľstva.

6.2 Zjednotiť údaje o počte obyvateľov - predpokladaný počet obyvateľov je spomenutý len pri výpočte potreby plôch zelene, kde sa uvádza vo variante A 1139 obyvateľov a vo variante B 1624 obyvateľov a v kapitole technická vybavenosť, kde prepočty obyvateľov pre potrebu vody vychádzajú vo variante A z 862 obyvateľov a vo variante B z počtu 1226 obyvateľov, čo sú značne rozdielne predpokladané počty obyvateľov.

6.3 Doplniť predpokladaný celkový počet pracovných príležitostí.

6.4 Uviest' predpokladaný počet bytov a predpokladanú obložnosť bytov.

6.5 Preukázať dostupnosť obyvateľov k zariadeniam občianskej vybavenosti a k predškolským a školským zariadeniam v širšom okolí.

6.6 Navrhnuté varianty bude možné porovnať a posúdiť až po dopracovaní základných socioekonomických údajov v zmysle hore uvedeného (obyvateľstvo, bytový fond, základná občianska vybavenosť, počet pracovných príležitostí).

7. bod 5.5 Verejná dopravná vybavenosť- upraviť:

7.1 Súlad s čístopisom zadania

Konštatujeme, že z hľadiska dopravného plánovania v koncepte ÚPN-Z Šuty (textovej aj grafickej časti) nie sú splnené nasledovné požiadavky vyjadrené v čístopise zadania (bod 6.9. zadania Požiadavky na riešenie dopravy, bod 6.11. zadania Požiadavky na ochranu prírody, prírodných zdrojov a tvorbu krajiny):

7.1.1 Posúdenie predpokladaného nárastu intenzity dopravy od okružnej križovatky, Rybníckej ulice a ulice pri Starom letisku (v prípade ak kapacitné posúdenie nevyhovuje v zmysle STN, treba do riešenia zahrnúť stavebnú úpravu dotknutých komunikácií, resp. upraviť navrhovanú zástavbu).

7.1.2 Predloženie analýzy priepustnosti križovatiek v danej lokalite (ulice Roľnícka, Tomanova, Uhliská, Tibenského, Príjazdová).

7.1.3 Výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z1.

7.1.4 Preukázanie rešpektovania výhľadového dopravného zámeru v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 – Vajnorská cyklotrasa v úseku, ktorý je súčasťou predloženého UPN-Z.

7.1.5 Preukázanie dodržania územnej rezervy pre rozšírenie Rybníckej ulice na štvorpruh.

7.2 Dopravné napojenie

7.2.1 Predložený koncept zhodnotil nárast intenzity dopravy vo vzťahu k novej výstavbe tak, že uviedol len počet jász v rannej a špičkovej hodine a z toho vyplývajúce percentuálne prítiaženie na nadradenej komunikačnej sieti. Takéto zhodnotenie dopravného prítiaženia vo vzťahu k rozlohe a plánovanému dopravnému objemu danej lokality nie je postačujúce, nevyhnutné je dopracovať kapacitné posúdenie v zmysle Metodiky dopravného – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov. Do dopravného posúdenia je potrebné zahrnúť aj plánovaný nový vstup do územia priamo z Rybníckej ulice.

7.2.2 V grafickej časti konceptu nie je preukázané dodržanie parametrov platnej STN vo vzťahu k novonavrhovanému vjazdu z/do predmetnej lokality do/z Rybníčnej ulice (dĺžka vyradovacích a zaradovacích pruhov). Z predloženého riešenia nie je jasné, či sa jedná o stykovú križovatku, resp. len o pravo pravé pripojenie na Rybníčnú ulicu. V prípade ak sa jedná o stykovú križovatku je nevyhnutné preukázať súlad s platnou STN vo vzťahu k vzdialenostiam susedných križovatiek.

7.3 Dopravný výkres

7.3.1 Dopravný výkres žiadame zapracovať do podkladu, ktorý bude vychádzať z existujúceho stavu komunikačnej siete (napr. bude obsahovať aj existujúcou malú okružnú križovatku).

7.3.2 Legenda v situácii - dopravné riešenie variant „B“ nekorešponduje s farebným označením navrhnutých komunikácii ani chodníkov pre peších, nezrovnalosti žiadame opraviť.

7.4 Cyklistická doprava

7.4.1 Cyklotrasa predmetnej lokality je riešená len v dopravnom výkrese variantu „A“, vo variante „B“ jej riešenie absentuje. V oboch variantoch absentuje preukázanie rešpektovania Vajnorskej cyklotrasy, ako hlavnej cyklotrasy v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007.

7.5 Riešenie MHD

7.5.1 Kapacitné nároky na obsluhu MHD nie sú riešené v textovej časti ÚPN-Z Šuty. Dostupnosť MHD je naznačená len v grafickej časti (v dopravných výkresoch) izochronami dostupnosti, takéto riešenie však pre koncept nie je postačujúce. Dostupnosť MHD je nutné pre ÚPN-Z, ktorého grafická časť je spracovaná v mierke 1:1000 spodrobniť. Dostupnosť žiadame vykresliť v reálnych peších trasách vo vzťahu k všetkým dostupným zastávkam v MHD v okolí.

8. bod 5.6 Technická vybavenosť – upraviť:

8.1 - bod 5.6.1 Zásobovanie pitnou vodou

Navrhovanú sieť verejného vodovodu je potrebné zokruhovať. Nezokruhované vetvy navrhnúť ako neverejné vodovody s centrálnou vodomernou šachtou za napojením na verejný vodovod.

8.2 bod 5.6.2 Odvádzanie splaškových vôd, odvádzanie dažďových vôd:

8.2.1 Odvádzanie splaškových vôd orientovať na splaškový zberač H.

8.2.2 Odvádzanie dažďových vôd je spracované nedostatočne. Chýba výpočet množstva dažďových vôd, vyčíslenie potreby akumulačných objemov, posúdenie kapacity Pračanského kanála.

8.3 - bod 5.6.6 Telekomunikácie:

8.3.1 Do výkresu technickej infraštruktúry doplniť jestvujúcu optickú trasu UPC a trasu oblastného optického kábla prechádzajúce riešeným územím. Doplniť návrh napojenia na telekomunikačnú sieť.

9. bod 5.7 Sídlná zeleň a tvorba krajiny

9.1 K jednotlivým kategóriám zelene a v nich definovaným funkciám záväzným, smerným či doplňujúcim ustanoveniam pripomíname, že toto štrukturovanie je odlišné od štrukturovania uvedeného vo funkčných listoch v rámci záväznej časti Územného plánu hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, a preto je nevyhodnotiteľné. Odporúčame v rámci ÚPN Z Šuty, ktorý je deklarovaný ako prehĺbenie územného plánu mesta, postupovať kompatibilným spôsobom a nie metódami, ktoré takéto porovnanie neumožňuje (predložený ÚPN Z Šuty v kategórii Z 3 – Plochy izolačnej zelene napr. medzi funkciami záväznými definuje – zeleň verejná, čo v zmysle platného územného plánu mesta je anomália, nakoľko zeleň verejná je v územnom pláne mesta uvádzaná ako samostatná funkcia číslo 1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy a zeleň izolačná je taktiež samostatná funkcia číslo 1130 – ochranná a izolačná zeleň).

9.2 Údaje o zeleni sú v bode 5.7.1.1. prepočítané na jedného obyvateľa (v zmysle Štandardov minimálnej vybavenosti obcí). V zmysle platného ÚPN hl. mesta SR Bratislavy je podľa regulatívov pre funkciu číslo 102, kód C určený minimálny koeficient zelene KZmin. v intervale od 0,20 do 0,40. V textovej časti i vo výkresoch Návrh systému sídelnej zelene 7a a 7b sú uvedené aj prepočítané minimálne podiely plôch zelene (KZmin.), uvedené podiely plôch zelene sú vyhodnotené aj v tabuľkovej časti ako indexy zelených a nezastavaných plôch, avšak tabuľky neobsahujú v rámci jednotlivých blokov porovnanie medzi KZmin. požadovaným v územnom pláne mesta voči proporcií za bloky podľa konceptu ÚPN Z Šuty – toto požadujeme doplniť do tejto kapitoly, príp. aj do výkresovej časti za oba varianty. KZmin. treba vyjadriť ako plošný podiel zelene z celkovej plochy daného bloku, pričom do KZmin. treba započítavať len zeleň na rastlom teréne a nie nezastavané plochy.

9.3 Zo západnej a južnej strany riešeného územia je v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovená ochranná a izolačná zeleň, č. funkcie 1130. Túto funkciu môžu plniť

aj jestvujúce záhrady v záhradkárskej lokalite pri Prijazdne ulici, v ktorých okrem vegetácie plnia izolačnú funkciu aj vybudované záhradné prístrešky. Je potrebné v ÚPN Z Šuty deklarovať, či záhradkári chcú v riešenom území aj naďalej fungovať, alebo sú predpoklady na zmenu v tom smere, že ich pozemky budú vykúpené za účelom zriadenia izolačnej zelene charakteru lesoparku.

9.4 V bode 5.7.1.2. Indikátor trvalej udržateľnosti – dostupnosť zelene je popísaný systém parkových plôch zelene, prístupných verejnosti. Je však diskutabilné, či do tohto systému majú byť zarátované aj plochy izolačnej zelene s funkciou lesoparku. Sme toho názoru, že s ohľadom na polohu uvádzaných plôch izolačnej zelene pri frekventovanej železnici resp. cestnej komunikácii, nie je vhodné tieto plochy započítavať v rámci indikátora trvalej udržateľnosti, nakoľko v zahraničí sa do tejto kategórie započítávajú len parkové plochy s vysokou rekreačnou a relaxačnou funkciou, čo vyššie uvádzané plochy izolačnej zelene nespĺňajú.

10. Hluk - doplniť:

10.1 Z hľadiska hlukových pomerov upozorňujeme, že územie je podľa Strategických hlukových máp bratislavskej aglomerácie z roku 2007 zasiahnuté najmä hlukom zo železničnej dopravy, konkrétne: bloky F a G sú zasahované akčnými hodnotami hlukových indikátorov L_{noc} 60-65 dB (prekročenie 10-15 dB) a L_{dvn} 65-70 dB (prekročenie 5-10 dB), ostatné bloky sú zasahované akčnými hodnotami hlukových indikátorov L_{noc} 55-60 dB (prekročenie 5-10 dB) a L_{dvn} 60-65 dB (prekročenie do 5 dB). Z toho dôvodu je potrebné k dokumentácii doložiť stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Bratislave.

11. Zastavovacie podmienky na umiestňovanie stavieb a určenie únosnosti využitia územia - regulačné listy so záväznými a odporúčanými regulatívmi – upraviť:

11.1 Návrh regulácie je treba upraviť tak, aby jednotlivé regulačné prvky boli kompatibilné s platným územným plánom hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

11.2 Z hľadiska regulácie požadujeme jednoznačne vymedziť hranicu jednotlivých blokov (po celom obvode bloku) vo variantoch A a B tak, aby v blokoch A-G v zmysle čistopisu zadania nebola zahrnutá plocha izolačnej zelene od hlavnej prístupovej komunikácie do Vajnora a od železničnej trate.

11.3 Pre takto vymedzené bloky - t.j. len na ploche určenej v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislava pre málopodlažnú bytovú zástavbu – spracovať v záväznej časti Tabuľky zastavovacích podmienok, ktoré budú obsahovať nasledujúce údaje: výmera celého bloku, výmera jednotlivých stavebných pozemkov, zastavaná plocha objektami, podlažná plocha, plocha zelene na rastlom teréne (verejná + súkromná zeleň záhrad RD), max. index podlažných plôch, max. index zastavaných plôch a min. koeficient zelene – všetko v zmysle metodiky platného územného plánu mesta. Regulačné prvky stanoviť aj na jednotlivé stavebné pozemky.

11.4 Požadujeme spracovať komplexnú tabuľku – sumár variantu A a sumár variantu B s horeuvedenými údajmi pre celú zónu Šuty. Z hľadiska urbanistického riešenia a vzťahov k okolitému územiu preferujeme menej intenzívny variant A.

11.5 Požadujeme porovnať a dokladovať súlad navrhovanej regulácie ÚPN Z Šuty s reguláciou ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov – funkcia málopodlažná zástavba obytného územia č. 102, rozvojové územie, regulačný kód C v údajoch: max. index podlažných plôch, max. index zastavaných plôch a min. koeficient zelene. Navrhnutú reguláciu ÚPN Z Šuty požadujeme dať do súladu s reguláciou stanovenou pre dané územie v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, regulačný kód C – vychádzať z regulácie ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

11.6 V textovej časti v bode 8.1. a 13.2. Definovanie pojmov je potrebné uvádzať Index podlažných plôch I_{pp} ako pomer súčtu podlažných plôch (nie podlahových plôch) a je potrebné opraviť pojem Index zelených a nezastavaných plôch I_{zpn} na: koeficient zelene, ktorý udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia, bloku, pozemku.

11.7 Typ rodinného domu „trojdom“ nie je v územnom pláne zóny definovaný. V zmysle STN 73 4301 Budovy na bývanie sú definované izolované rodinné domy, dvojdomy, radové a átriové rodinné domy.

11.8 Upozorňujeme, že v legende výkresov Komplexný urbanistický návrh 2a a 2b nie je vyjadrený rozdiel plôch občianskej vybavenosti (tmavofialová a svetlofialová).

11.9 V bloku E v regulačných výkresoch chýba legenda pre plochy modrej farby.

11.10 Odporúčame v hmotovo-priestorovom riešení uplatniť viac kompozičných prvkov, ktoré by pomohli vytvoriť charakteristickú obytnú zástavbu; väčšiu variabilitu riešenia variantov docieľiť

napr. návrhom výrazného centrálného verejného a komunikačného priestoru napojeného na centrálny park s detským ihriskom.

11.11 Odporúčame vyjadriť v územnom pláne zóny vydané záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Záver:

Na základe uvedeného žiadame koncept územného plánu zóny Šuty v mestskej časti Bratislava – Vajnory **dopracovať** v zmysle uvedených pripomienok a opätovne predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na vyjadrenie.

Predložený koncept územného plánu zóny Šuty (Pleidel architekti s.r.o., 11/2011) s CD si 1x ponechávame pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania.

S pozdravom



Príloha: tabuľky č. 102, 901 a 1130

Co: 1. MČ Bratislava – Vajnory
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy
OÚP, ODP, OÚRM - archív,
RO – Mz, RUIČ - To