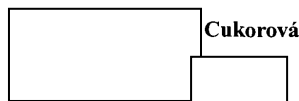


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM 44873/12-324955	Ing.arch.Paalová/59356337 Ing.arch.Arwayová	11.7.2012

Vec:

Urbanistická štúdia zóny Vajnorská, areály spoločnosti Towercom Bratislava, stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Listom zo dňa 7.6.2012 evidovanom v podateľni Magistrátu hl. m. SR Bratislavy dňa 11.6.2012 ste predložili na zaujatie stanoviska **Urbanistickú štúdiu zóny Vajnorská, areály spoločnosti Towercom Bratislava** v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto. Obstarávateľom urbanistickej štúdie je spoločnosť Towercom, a.s. Cesta na Kamzík 14, Bratislava. Spracovateľom urbanistickej štúdie je architektonický ateliér GUTGUT, s.r.o., Velehradská 8, Bratislava a Ing. arch. Martin Pavlík – Incube, Medvedzie 153/36 Tvrdošín. Obstarávanie je v zmysle § 2a zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby Ing. arch. Vlasty Cukorovej (reg. č. 245). Urbanistická štúdia je obstaraná a spracovaná v zmysle § 4 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ako územnoplánovací podklad v zmysle odsúhlaseného zadania. K návrhu zadania urbanistickej štúdie sa hlavné mesto SR Bratislava vyjadrilo listom č.j. MAGS ORM 49908/11-321213 zo dňa 12.9.2011. K čistopisu zadania vydalo Hlavné mesto SR Bratislava súhlas s obsahom a rozsahom urbanistickej štúdie v zmysle ustanovení § 4 ods. 3 stavebného zákona pod č.j. MAGS ORM 37262/12-50591 zo dňa 15.3.2012.

Základné údaje o predloženej urbanistickej štúdii zóny:

Urbanistická štúdia zóny Vajnorská, areály spoločnosti Towercom Bratislava má slúžiť po kladnom prerokovaní ako podklad pre nový územný plán hl. m. SR Bratislavy, resp. pre zmeny a doplnky ÚPN hl. mesta SR Bratislavy z funkcie TI energetika a telekomunikácie (číslo funkcie 602), stabilizované územie na funkciu zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (číslo funkcie 502), rozvojové územie.

Riešené územie sa nachádza v časti lokality vymedzenej Vajnorskou a Rožňavskou ulicou.

Urbanistická štúdia zóny Vajnorská, areály Towercom, Bratislava je v zmysle zadania riešená v dvoch variantoch. Z hľadiska funkčného využitia územia je v oboch variantoch navrhnutá funkčne zmiešaná komerčná vybavenosť mestského charakteru obslužno-vybavenostných, obchodných

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

a administratívnych funkčných zložiek. Rozdiel vo variantoch spočíva v rôznej intenzite využitia územia a rôznom hmotovo-priestorovom riešení objektov administratívy, obchodu a služieb. Výmera riešeného územia je cca 3,7 ha.

Intenzita využitia územia podľa predloženej štúdie Variant 1 :

zastavaná plocha	12 478 m ²	IZP=0,33
plocha zelene	7 520 m ²	KZ=0,20
podlažná plocha	26 087 m ²	(IPP=2,1 -chybný údaj) správne IPP=0,69

Intenzita využitia územia podľa predloženej štúdie Variant 2 :

zastavaná plocha	11 300 m ²	IZP=0,29
plocha zelene	7 880 m ²	KZ=0,21
podlažná plocha	21 945 m ²	(IPP=1,9 -chybný údaj) správne IPP=0,58

Urbanistická štúdia bola posúdená 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 § 2 ods. 1 písm d) a § 3 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovaciach podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k urbanistickej štúdii toto

stanovisko:

1. Požiadavky z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia a regulácie:

- 1.1 Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia preferujeme z dvoch predložených variantov Variant 1.
- 1.2 Požadujeme opraviť výpočet IPP pre Variant 1 a Variant 2 uvedené v predloženej štúdii v kapitole 8, str. 8, nakoľko údaj ktorý ste uviedli ako IPP=2,1 je priemerná podlažnosť Variantu 1 a údaj ktorý ste uviedli ako IPP=1,9 je priemerná podlažnosť Variantu 2. Skutočný IPP navrhnutý v predloženej štúdii je pre Variant 1: IPP=0,69 a pre Variant 2: IPP= 0,58
Index podlažných plôch (IPP) v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia (nie k zastavanej ploche). Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- 1.3 Nakoľko sa predmetná zóna nachádza medzi významnými mestskými radiálami Rožňavskou a Vajnorskou ulicou a vzhľadom na charakter a polohu územia je možné z hľadiska územného plánovania zvýšiť využitie územia a priblížiť sa k max. IPP=1,8 regulačného kódu G funkcie číslo 502 pre rozvojové územie vnútorného mesta. Dosiahnutý IPP v urbanistickej štúdii pre Variant 1 = 0,69 a pre Variant 2 = 0,58 hodnotíme z hľadiska významu daného územia ako podhodnotený.

2. Požiadavky z hľadiska funkčného využitia územia:

- 2.1 Zmenu funkčného využitia územia navrhnutú v urbanistickej štúdii na zmiešané územia - obchod, výrobné a nevýrobné služby (číslo funkcie 502) hodnotíme ako vhodnú; navrhovaný areál priamo susedí so zmiešaným územím obchodu a výrobných a nevýrobných služieb.
- 2.2 V zmysle stanoviska hl. m. SR Bratislavy k návrhu zadania č. j. MAG S ORM 49908/11-321213 z 12.9.2011 bod 4 Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov – časť 4.5. žiadame doplniť kapitolu Občianska vybavenosť a v nej uviesť účelové jednotky pre jednotlivé druhy navrhovanej občianskej vybavenosti: pre obchodné prevádzky - predajnú plochu v m², pre stravovacie zariadenia - odbytovú plochu v m² a stoličkovú kapacitu, pre administratívne zariadenia - podlažnú plochu v m².

3. Požiadavky z hľadiska ochrany životného prostredia:

zeleň, tvorba krajiny:

- 3.1 Obidva predložené varianty spĺňajú požiadavku min. KZ = 0,20 stanoveného pre danú funkčnú plochu č. 502, s kódom G resp. H v záväznej časti ÚPN hl. mesta.

- 3.2 V ďalších stupňoch dokumentácie odporúčame vypracovať kvalifikovaný návrh sadovníckych úprav so spracovaním podrobnejšieho návrhu taxonov pre uvedené druhy a návrh dendroskladby vhodnej pre dané mestské prostredie odporúčame vypracovať odborníkom -záhradným architektom (návrh výsadby uvedený v kapitole 12., str.13: javor, agát a čerešňa hodnotíme ako nevhodnú kombináciu drevín).
- 3.3 Z hľadiska kompozície prvkov zelene v urbanistickej štruktúre považujeme za vhodnejší Variant č. 1. hluk, odpady, špecifické zložky :
- 3.4 Z hľadiska svetlotechiky (v kap 12., str. 14 sa uvádza uhol tienenia pre celé riešené územie 36°) upozorňujeme, že riešené územie je v zóne ekvivalentného uhla ticnenia 30° s výnimkou fasád orientovaných do Vajnorskej a Rožňavskej ulice, pre ktoré platí ekvivalentný uhol tienenia 36°.

4. Pripomienky k navrhovanému dopravnému riešeniu lokality :

- 4.1 V bode 9 Konceptia dopravného vybavenia predloženej urbanistickej štúdie sa uvádza, že samotná konceptia bude doplnená po vypracovaní dopravno – inžinierskeho posúdenia (07/2012). Predložená štúdia, čo sa týka dopravy obsahuje len výkres dopravného vybavenia v M 1:1000, ktorý nepostačuje na vydanie stanoviska z pohľadu oddelenia dopravného plánovania Magistrátu hl. m. SR Bratislavy, nakoľko urbanistická štúdia neobsahuje spomínané dopravno – inžinierske posúdenie ani riešenie dopravy, ako takej v samostatnej kapitole.
- 4.2 Na základe vyššie uvedeného nie je možné sa k predloženej urbanistickej štúdií z hľadiska dopravného plánovania vyjadriť. Predloženú urbanistickú štúdiu považujeme za **neúplnú, je nutné ju dopracovať** o vyššie uvedené náležitosti a opätovne preložiť. Pri spracovaní dopravno – inžinierskeho posúdenia vplyv investičných zámerov na cestnú infraštruktúru je na internetovej stránke Hl. m. SR Bratislavy zverejnená Metodika dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov, ktorú je potrebné použiť pri spracovaní predmetnej urbanistickej štúdie.
- 4.3 Od 1. novembra 2011 platí zmena pre výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z1 (Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1), ktorú je nutné pri spracovaní UŠ rešpektovať.

5. Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia územia:

5.1 Bez pripomienok.

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.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Hlavné mesto SR Bratislava v súčasnosti zahájilo prípravné práce na obstarávaní nového územného plánu hl. m. SR Bratislavy a **eviduje žiadosť** spoločnosti Towercom a.s. o zmenu funkčného využitia lokality na Vajnorskej ulici na pozemkoch parc. č. 17062/8, 17064/2, 17062/1, 6, 7, 10, 11, kat. územie Nové Mesto

z funkcie energetika a telekomunikácie ako územia technickej vybavenosti stabilizované, č. funkcie 602 na funkciu zmiešané územia - obchod, výrobné a nevýrobné služby ako zmiešané územie rozvojové, č. funkcie 502 ako podnet pre nový územný plán hl. m. SR Bratislavy, resp pre zmeny a doplnky územného plánu mesta **pod č. NM/23. Navrhovaná zmena funkčného využitia predmetného územia musí byť podložená kladne prerokovanou urbanistickou štúdiou zóny v zmysle §4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v spolupráci s príslušnou mestskou časťou.**

Záver :

Urbanistickú štúdiu zóny Vajnorská, areály Towercom, Bratislava požadujeme dopracovať v zmysle uvedených pripomienok a opätovne ju zaslať hlavnému mestu na posúdenie. Požadujeme

doložiť vyhodnotenie pripomienok z komplexného prerokovania urbanistickej štúdie v tabuľkovej forme spolu so stanoviskom mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, ktorá je orgánom garantujúcim miestne komunálne záujmy.

Informujeme Vás, že spracovanie a prerokovanie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s ustanoveniami stavebného zákona je v kompetencii hlavného mesta SR Bratislava.

Predloženú urbanistickú štúdiu zóny Vajnorská, areály Towercom, Bratislava (05/2012) Vám zasielame 2x späť, jedno paré si ponechávame pre zabezpečenie výkonu orgánu územného plánovania.

S pozdravom



Milan Hájčnik
primátor

Prílohy: UŠ (05/2012) 2x

CO: 1. MČ Bratislava – Nové Mesto
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy
OÚP, ODP, OÚRM - archív,
RO – Mz