


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

 Zlámalová
ava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM46287/12-333389

Vybavuje/linka
Ing.arch.Paalová/59356337

Bratislava
7.8.2012

Vec:

Urbanistická štúdia zóny Rača – Dolná Pekná, v mestskej časti Bratislava – Rača, návrh zadania - stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Listom evidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy dňa 21.6.2012 ste požiadali o posúdenie **návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Rača – Dolná Pekná, Bratislava, v mestskej časti Bratislava – Rača**, ktorého spracovateľom je Ing. arch. Jana Zlámalová, ktorá je zároveň odborne spôsobilou osobou na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. preukazu 219. Obstarávateľom urbanistickej štúdie zóny je G-DEVELOPMENT, s.r.o., Horská 11/C, Bratislava. Mestská časť Bratislava – Rača vydala k overeniu zmeny funkčného využitia riešeného územia Rača – Dolná Pekná dňa 18.6.2012 pod č. UPSP-8022-1177/2012 súhlasné stanovisko s požiadavkami.

Návrh zadania bol vypracovaný v máji 2012 a jeho zámerom je overenie zmeny koncepcie riešeného územia prostredníctvom urbanistickej štúdie, ktorá by po kladnom prerokovaní slúžila ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, resp pre zmeny a doplnky územného plánu mesta. Dôvodom obstarania a špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie, ako územnoplánovacieho podkladu, by podľa predloženého návrhu zadania bola **zmena funkčného využitia územia z funkcie zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných ako zmiešané územie rozvojové, číslo funkcie 502, kód G na funkciu viacpodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové, číslo funkcie 101, kód F**. Urbanistická štúdia stanoví koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a bude riešiť špecifické územno-technické, urbanistické, architektonické a enviromentálne problémy v území, vzhľadom k tomu, že ide o rozhranie urbanizovaného a prírodného prostredia. Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je v zmysle návrhu zadania navrhnuť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania, dopravného a technického vybavenia, navrhnuť optimálnu mieru intenzity

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

výstavby, stanoviť limity využitia územia a navrhnuť regulatívy územia. Urbanistická štúdia bude vypracovaná podľa predloženého zadania v dvoch variantoch, ktoré overia intenzitu využitia riešeného územia novou zástavbou bytovými domami, plochami verejnej zelene, prípadne plochami doplnkovej občianskej vybavenosti lokálneho významu. Výmera riešeného územia je cca 4,17 ha. Hranice pre riešené územie sú zrejmé zo situácie, ktorá je súčasťou návrhu zadania.

V zmysle § 4 stavebného zákona urbanistická štúdia sa spracúva okrem iného pri zmene a doplnkoch územného plánu, ako aj na riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajino-ekologických, enviromentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území. V zmysle uvedeného urbanistická štúdia môže slúžiť aj na overenie, či je z celomestského hľadiska vhodná alebo nevhodná zmena funkčného využitia územia.

Návrh zadania urbanistickej štúdie bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, oddelením územného plánovania a oddelením dopravného plánovania. Na podklade odborného posúdenia hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako orgán 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. b) a § 3 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k obsahu a rozsahu predloženého návrhu zadania toto

stanovisko:

1. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie – bod c) doplniť:

1.1 V textovej časti požadujeme konkrétne uviesť a v grafickej prílohe č. 2 vyznačiť hranicu územia pre širšie vzťahy; uvedenú hranicu odporúčame viesť z východnej strany Račianskou ul., z juhozápadu hranicou katastrálneho územia MČ Rača, zo severozápadu Račianskym potokom a zo severovýchodu Hečkovou ul.

2. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta a požiadavky na jej zmeny a doplnky – bod d) opraviť:

2.1 Opraviť definíciu koeficientu zelene (KZ) uvedenú pod tabuľkou pre viacpodlažnú bytovú zástavbu kód F v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov; platná definícia koeficientu zelene je uvedená v časti C.2.2.1., na str. 23 a znie: koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlome 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 (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

3. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej štúdie – bod e) doplniť:

3.1 Variantnosť je potrebné premietnuť hlavne do funkčno-prevádzkového a hmotovo- priestorového riešenia a do návrhu dopravy.

4. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia a priestorového usporiadania územia – bod f) doplniť:

4.1 V návrhu urbanistickej koncepcie a priestorového riešenia územia uplatniť kompozičné prvky ako sú gradácia priestorov, súborov a objektov, riešenie centrálného verejného a komunikačného priestoru (s umiestnením základnej občianskej vybavenosti napr. obchody, služby, verejné stravovanie), navrhnuť park, plochy pre šport a rekreáciu, detské ihriská.

4.2 V rámci územia širších vzťahov vyhodnotiť súčasný stav zariadení základnej občianskej vybavenosti pre funkčné systémy (obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť, šport a rekreácia) z hľadiska dochádzkových vzdialeností a určiť deficit tejto základnej vybavenosti v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre navrhované obyvateľstvo.

4.3 Navrhnuť na základe vypočítaných deficitov základnú občiansku vybavenosť pre funkčné systémy (obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť, šport

a rekreácia) v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre navrhované obyvateľstvo v rámci riešeného územia urbanistickej štúdie.

5. Požiadavky vyplývajúce z demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz – bod f doplniť:

5.1 Doplniť základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti, ako bilancie podľa veku, ekonomická aktivita a pod., vyplývajúce z rozsahu navrhovaných domov a bytov.

5.2 V časti bývanie spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov a štruktúru navrhovaných bytov podľa druhu a foriem zástavby, bývanie členiť na trvalé a prechodné.

6. Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia – bod f doplniť:

6.1 Zhodnotiť dopravné zaťaženie komunikácií a uzlov prostredníctvom dopravné – kapacitného posúdenia vplyvov investičných zámerov na cestnú infraštruktúru s použitím Metodiky dopravné – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov, ktorá je zverejnená na internetovej stránke Hl. m. SR Bratislavy.

6.2 Upozorňujeme, že od 1. novembra 2011 platí zmena pre výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z1 (Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1).

6.3 V prípade, že je plánované zatriedenie objektov pozemných komunikácií, alebo ich častí v riešenom území v zmysle Cestného zákona do siete miestnych komunikácií na území Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame, aby bola táto požiadavka zahrnutá a náležite zdokumentovaná v požiadavkách verejného dopravného vybavenia ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

7. Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny, včítane prvkov ÚSES – bod f doplniť:

7.1 Žiadame upraviť znenie v 10. odrazníku (str.9) na: rešpektovať *biokoridor č. XVII Račiansky potok s prítokmi* v dotyku so severozápadným okrajom riešeného územia (vodný tok s brehovým porastom)

7.2 V poslednom odrazníku (str.9) odporúčame doplniť za slovami ...“od hluku z dopravy “slová „a z priemyslu“.

8. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a LPF – bod f doplniť a opraviť:

8.1 Uvádzané skratky PPF a LPF v názve ako i v texte požadujeme nahradiť v zmysle platnej legislatívy skratkami PP a LP.

8.2 Uvádzaný zákon č. 182/2005 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve je neplatný a bol nahradený zákonom č. 313/2009 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve.

9. Územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovacie podklady súvisiace s riešením – bod g doplniť:

9.1 Stratégická hluková mapa bratislavskej aglomerácie, rok 2007.

ZÁVER:

Konštatujeme, že pre nový územný plán Hl. m. SR Bratislavy, resp. pre zmeny a doplnky Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov **je predmetný podnet zaevidovaný pod č. RA/33 s tým, že navrhované zámery v lokalite Rača - Dolná Pekná je potrebné overiť 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 na úrovni urbanistickej štúdie najmä z hľadiska potrieb funkčného a hmotovopriestorového riešenia dotknutého územia, ale aj z hľadiska dopravnej obsluhy územia a riešenia technickej infraštruktúry.**

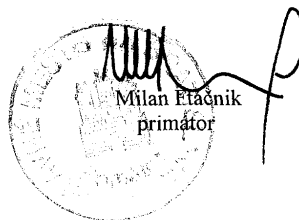
Obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov celomestskej územno-plánovacej dokumentácie je v kompetencii Hlavného mesta SR Bratislavy. **Za dostatočný podklad pre overenie zmien a doplnkov je možné považovať len kladne prerokovanú urbanistickú štúdiu.**

Návrh Zadania Urbanistickej štúdie zóny Rača – Dolná Pekná, **požadujeme dopracovať v zmysle pripomienok uvedených v tomto stanovisku a čistopis zadania so zapracovaním pripomienok, spolu s predložením komplexného vyhodnotenia prerokovania zadania urbanistickej**

štúdie žiadame predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na posúdenie v súlade s ustanoveniami § 4 ods. 3 stavebného zákona.

Návrh zadania (Ing. arch. Zlámalová, 05/2012) si 1x ponechávame pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania.

S pozdravom



Milan Ftačnik
primátor

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