

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Expo line s.r.o.
Moyzesova 5
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM43518/12-311688	Ing.arch.Paalová/59356337	25.7.2012

Vec:

Štúdia Rača – Račany Rosso Bratislava, vyjadrenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Listom zo dňa 23.5.2012, evidovanom v podateľni Magistrátu hl. m. SR Bratislavy dňa 23.5.2012 ste predložili na zaujatie stanoviska **štúdiu Račany Rosso, Bratislava** v mestskej časti Bratislava – Rača, spracovanú v marci 2012. Obstarávateľom štúdie je spoločnosť Račany – Rosso s.r.o., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava. Spracovateľom štúdie je Expo Line s.r.o. Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD a ÚPP v zmysle § 2a zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov nie je uvedená. Urbanistická štúdia má byť obstarávaná a spracovaná v zmysle § 4 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ako územnoplánovací podklad v zmysle odsúhlaseného zadania. K čístopisu zadania uplatnilo Hlavné mesto SR Bratislava stanovisko pod č.j. MAGS ORM59049/10-371452 zo dňa 14.4.2011 a dňa 30.6.2011 pod č.j. MAGS ORM49071/11-316599 bolo vydané na žiadosť investora vysvetlenie stanoviska k čístopisu zadania. Dopracovaný čístopis zadania spolu so stanoviskom mestskej časti Bratislava – Rača nebol doručený. V zmysle uvedených stanovísk ako aj v zmysle kvalifikačného výboru konaného dňa 15.11.2011 Hlavné mesto SR Bratislava požadovalo spracovať predmetnú urbanistickú štúdiu nasledovne:

variant 1:

- južnú časť územia riešiť v zmysle návrhu zadania pre funkciu 101 viacpodlažná zástavba obytného územia a pre funkciu zmiešané územia bývanie + občianska vybavenosť s regulačným kódom F
- severnú časť územia riešiť pre funkciu 102 málopodlažná zástavba obytného územia, pričom vzhľadom ku značnej svažitosti územia a blízkosti prírodného prostredia viníc riešiť nižšiu intenzitu zástavby s regulačným kódom C s tým, že bude uplatnená zástavba rodinných domov a bytových domov

variant 2:

- v južnej časti územia overiť vhodnosť navrhutej viacpodlažnej zástavby obytného územia s regulačným kódom G vzhľadom k existujúcej zástavbe sídliska Komisárky, vzhľadom k okrajovej

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

polohe zastavaného územia a vzhľadom k navrhovanému funkčnému využitiu susedných plôch v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy pre málopodlažnú bytovú zástavbu a cintorín.

- v severnej časti územia overiť vhodnosť navrhutej málopodlažnej zástavby obytného územia formou rodinných a bytových domov pri zohľadnení daností územia s regulačným kódom C až E alternatívne.

Základné údaje o predloženej štúdií :

Štúdia Račany Rosso 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. Súčasťou predloženej štúdie je Dopravno – inžinierske posúdenie (DIC Bratislava, s.r.o., 03/2012).

Riešené územie sa nachádza vo východnej časti katastrálneho územia Rača, má rozlohu 69 681 m² a je rozdelené na tri sektory – A, B, C. Popis riešenia je obmedzený, nakoľko štúdia neobsahuje textovú časť. Predložená štúdia je riešená invariantne.

Intenzita využitia územia podľa predloženej štúdie:

Sektor A: číslo funkcie 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, kód C, bytové domy 2 NP, 4+1 NP, 5+1 NP

plocha sektora:	45 304 m ²	
zastavaná plocha:	10 160 m ²	IZP = 0,23
plocha zelene	28 536 m ²	KZ = 0,62
podlažná plocha	48 520 m ²	IPP = 1,07

Intenzita využitia územia podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Sektor A: číslo funkcie 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, kód C

IZP max. = 0,30
KZ min. = 0,35
IPP max. = 0,6

nesúlad (IPP zodpovedá kódu E s IPP max. 1,1)

Sektor B: číslo funkcie 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, kód E

plocha sektora:	14 839 m ²	
zastavaná plocha:	3 050 m ²	IZP = 0,20
plocha zelene	8 609 m ²	KZ = 0,58
podlažná plocha	14 400 m ²	IPP = 0,97

Sektor B: číslo funkcie 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, kód E

IZP max. = 0,28
KZ min. = 0,30
IPP max. = 1,1

Sektor C: číslo funkcie 101 – málopodlažná zástavba obytného územia, kód F, bytové domy 8+1 NP

plocha sektora:	9 538 m ²	
zastavaná plocha:	1 665 m ²	IZP = 0,17
plocha zelene	3 595 m ²	KZ = 0,37
podlažná plocha	5 890 m ²	IPP = 0,62

Sektor C: číslo funkcie 101 – málopodlažná zástavba obytného územia, kód F

IZP max. = 0,28 – 0,24
KZ min. = 0,30
IPP max. = 1,4

V jednotlivých sektoroch je navrhnutých 19 bytových domov nasledujúcich typov: A = 4+1 NP, B = 4+1 NP, C = 8+1 NP, D = 5+1 NP, E = 2 NP, F = 4+1 NP. Typy bytových domov nie sú v štúdií bližšie špecifikované. V grafickej časti štúdie sú prezentované 2 podzemné podlažia v ktorých sa nachádzajú podzemné garáže a občianska vybavenosť.

Predložená 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 Vám zasielame nasledujúce **vyjadrenie** Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k dopracovaniu predloženej štúdie do formy urbanistickej štúdie 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:

1. Pripomienky k obsahu predloženej štúdie:

Štúdia musí obsahovať všetky údaje, potrebné ku komplexnému posúdeniu navrhovaného zámeru v zmysle zadania a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Potrebné je uviesť názov štúdie, odborne spôsobilú osobu na obstarávanie ÚPD a ÚPP v zmysle § 2a zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, doplniť textovú časť s uvedením základných údajov navrhovaného zámeru (plocha riešeného územia, počty bytov, obyvateľov, plocha zelene - časť základných údajov je uvedená len v prílohe dopravnoinžinierskeho posúdenia), v grafickej časti doplniť rezy, pohľady a celkové hmotovo-priestorové riešenie. Špecifikovať navrhované typy bytových domov a riešenie ich podlažností. Doplniť návrh riešenia technickej infraštruktúry. Potrebné je opatriť urbanistickú štúdiu okrúhloou pečiatkou príslušného autorizovaného spracovateľa a jeho podpisom, doplniť datum spracovania štúdie.

2. Pripomienky z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia a regulácie:

2.1 **Splniť požiadavku variantného riešenia** urbanistickej štúdie v zmysle stanovísk Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 14.4.2011 a 30.6.2011.

2.2 V štúdií dodržať požiadavku hlavného mesta, uvedenú v stanovisku mesta k zadaniu urbanistickej štúdie. Naďalej požadujeme v severnej časti riešeného územia znížiť mieru intenzity zaťaženia územia; **opraviť v sektore A uvedený IPP = 1,07 na max. IPP = 0,6** v zmysle stanoveného IPP v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov pre málopodlažnú bytovú zástavbu vo vonkajšom meste, regulačný kód C.

2.3 V súlade so stanoviskom hlavného mesta k zadaniu urbanistickej štúdie naďalej požadujeme v severnej časti územia - **v sektore A riešiť zástavbu obytného územia formou rodinných domov a bytových domov**, resp. v zmysle stanoviska z 30.6.2011 **je možné variantne preukázať aj riešenie malých foriem bytových domov do 4 NP, ktoré môžu byť skombinované s rodinnými domami rôzneho typu**. Podľa záväznej časti ÚPN hl. mesta SR Bratislavy sa preferujú v rozvojových územiach málopodlažnej bytovej zástavby premiešané formy rodinnej a bytovej zástavby, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

2.4 V štúdií riešiť funkciu č. 501 zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti v južnej časti riešeného územia, ako bolo uvedené v stanoviskách Hl. m. SR Bratislavy.

2.5 **Výpočet koeficientu zelene požadujeme dokladovať prepočtom v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov – bod 2.2.1 záväznej časti C**. Potrebné je zbilancovať plochy zelene zvlášť na rastlom teréne a zvlášť na konštrukciách a zeleň na konštrukciách požadujeme započítať koeficientom zápočtu v závislosti od hrúbky substrátu.

2.6 Upozorňujeme, že v tabuľke regulatívov je v sektore C **nesprávne uvedený index zastavanej plochy** IZP = 0,7 (podľa grafickej časti je v sektore C, IZP = 0,17) a taktiež sú nesprávne uvedené plochy v m – má byť v m².

2.7 Upozorňujeme, že v grafickej časti je v sektore C **nesprávne uvedený min KZ = 0,35**. Pre regulačný kód F funkcie 102, vonkajšie mesto má byť min KZ = 0,30.

3. Pripomienky z hľadiska funkčného využitia územia:

3.1 V zmysle stanoviska Hl. m. SR Bratislavy k zadaniu UŠ Račany Rosso žiadame uviesť účelové jednotky navrhovanej občianskej vybavenosti – obchodnej vybavenosti, t.j. m² predajnej plochy.

4. Prpomienky z hľadiska ochrany životného prostredia:

ochrana prírody a krajiny a ÚSES:

4.1 Riešiť dotyk s územím Vajnorská dolina s okrajmi lesa a kamenné runy, ktoré je v záujme ŠOP SR – RCOPaK v Bratislave (požadované bolo v stanovisku hlavného mesta k zadaniu urbanistickej štúdie).

4.2 Doplniť do štúdie výkres zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES.

hluk a odpady:

4.3 Upozorňujeme na hluk z automobilovej dopravy (Púchovská ul.) a zo železničnej dopravy, ktoré podľa Strategickej hlukovej mapy bratislavskej aglomerácie zasahujú riešené územie najmä v južnej časti. V ďalších stupňoch dokumentácie je potrebné zohľadniť hlukovú situáciu v navrhovanej lokalite.

4.4 Upozorňujeme na blízkosť skládku stavebného odpadu „Bačnegovice“ severovýchodne od riešeného územia.

5. Pripomienky k navrhovanému dopravnému riešeniu lokality:

5.1 Doplniť do urbanistickej štúdie textovú časť, popis dopravného riešenia a dopravný výkres, v zmysle požiadaviek na riešenie dopravného vybavenia územia podľa bodu 10.4. z návrhu zadania a doplniť v zmysle bodu 11.2 z návrhu zadania rozsah a obsah grafickej časti, ktorého súčasťou bol aj požadovaný výkres dopravné vybavenie zóny v M 1:2000.

5.2 Súčasťou predloženej štúdie je **dopravno inžinierske posúdenie obytnej zóny Račany Rosso**, ktoré uvažuje s nasledovnými dopravnými inžinierskymi údajmi:

5.2.1 V celej navrhovanej oblasti sa uvažuje s 1909 parkovacími miestami. Podľa STN 73 6110/Z1 je však potreba iba 1721 parkovacích miest. Dynamická doprava bola počítaná podľa jednotlivých funkcií v oblasti z počtu 1721 parkovacích miest (PM). Prevládajúca funkcia v oblasti je bývanie, ku ktorej prislúcha 1524 PM.

5.2.2 Podľa posúdenia bude táto oblasť generovať v ranej špičkovej hodine maximálne 430 vozidiel na odjazde a 117 na príjazde a v popoludňajšej špičkovej hodine maximálne 196 vozidiel na odjazde a 313 vozidiel na príjazde.

5.2.3 Pripojenie na okolitú komunikačnú sieť je uvažované v troch bodoch a to priamo na Púčovskú ulicu cez novú križovatku riadenú CSS, a do ulíc Pri Vinohradoch a Podbrezovská.

5.2.4 Novo-generovaná doprava bola priradená na okolité komunikácie a pripočítaná k základnej doprave. Následne boli posúdené všetky križovatky riadené CSS na uliciach Púčovská, Žitná a Račianska v úseku od Rače po Peknú cestu a neriadené križovatky Račany Rosso – Podbrezovská a Račany Rosso – Pri Vinohradoch, vo výhľadovom zaťažení pre rok 2020.

5.2.5 K dopravnému inžinierskemu posúdeniu zaujímame nasledovné stanovisko:

Objemy základnej dopravy v roku 2020 považujeme za hodnoverné. Objemy novo-generovanej dopravy však považujeme za podhodnotené. Tieto údaje uvádzajú oproti Metodike dopravného kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov (Magistrát hl. m. SR Bratislava, máj 2009) výrazne nižšie percentá generovanej dynamicko-energetickej dopravy z daného počtu parkovacích miest. Následne sme sa smerovaním novogenerovanej dopravy a posudzovaním križovatiek nezaoberali, preto žiadame, aby bolo dopravné - inžinierske posúdenie prepracované v zmysle uvedenej pripomienky.

5.3 Z hľadiska riadenia dopravy uvádzame:

Predbežný návrh svetelne riadenej križovatky Račany Rosso – Púčovská prezentovaný v dopravnomo inžinierskom posúdení akceptujeme s pripomienkami:

5.3.1 V geometrickom tvare križovatky je v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie potrebné zapracovať na vjazdnej vetve od navrhovaného areálu do Púčovskej aj zapojenie jestvujúcej poľnohospodárskej asfaltovej komunikácie a to čo najďalej od križovatky (cez oddialenú navrhnutú výhľadovú obslužnú komunikáciu).

5.3.2 V ďalšom stupni projektovej dokumentácie bude nutné do objektu CSS zahrnúť aj koordinované riadenie jestvujúceho príhľadného priechodu cez Púčovskú (cca 150m v smere do centra).

5.3.3 Vo výpočte uvažované dĺžky radiacích pruhov a dĺžky zelených signálov sú korektné k uvádzaným výhľadovým zaťaženiam jednotlivých smerov.

6. Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia územia:

Návrh technického vybavenia je potrebné doplniť do urbanistickej štúdie.

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 Račany Rosso s.r.o. o zmenu funkčného využitia lokalít Komisárky, Táborky a Huštekle ako podnet pre nový územný plán hl. m. SR Bratislavy, resp. pre zmeny a doplnky územného plánu mesta **pod č. RA/8 s tým, že funkčné využitie a regulácia bude vychádzať z kladne prerokovanej urbanistickej štúdie Račany Rosso**. V liste zo dňa 26.1.2012 adresovanom spol. Račany Rosso s.r.o. bolo uvedené, že je potrebné predložiť dopracovaný čistopis zadania so stanoviskom Mestskej časti Bratislava – Rača ako orgánu územného plánovania, ktorý garantuje komunálne záujmy. V citovanom liste bolo uvedené, že je potrebné pokračovať v procese obstarania územnoplánovacieho podkladu, ktorý overení vhodnosť navrhovaných zámerov 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.

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.

Informujeme Vás, že uznesením MsZ č. 400/2011 zo dňa 15.12.2011 bol schválený Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02, ktoré boli vyhlásené 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. **V rámci týchto zmien a doplnkov bola schválená aj zmena č. RV/RA/1**, ktorej predmetom je zmena regulačného kódu B na kód E časti územia zóny Račany Rosso určenej pre funkciu č. 102 málopodlažná zástavba obytného územia. V predloženej štúdii je toto územie označené ako sektor B.

Záver :

Na Vašu požiadavku o informáciu, či je predložená štúdia v súlade s Územným plánom hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov budeme môcť odpovedať po jej dopracovaní v zmysle uvedených pripomienok. Avšak aj v prípade súladu funkčnej a priestorovej regulácie s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta musí byť preukázané vhodné urbanistické a hmotovopriestorové riešenie predmetného územia s návrhom dopravnej obsluhy a riešenia technickej infraštruktúry. Kompletnú urbanistickú štúdiu spracovanú v zmysle našich predchádzajúcich stanovísk a tohto vyjadrenia žiadame zaslať hlavnému mestu na posúdenie. Požadujeme doložiť vyhodnotenie pripomienok z komplexného prerokovania urbanistickej štúdie v tabuľkovej forme spolu so stanoviskom mestskej časti Bratislava – Rača, 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 štúdiu Rača – Račany Rosso Bratislava (03/2012) Vám zasielame 1x späť, jedno paré si ponechávame pre zabezpečenie výkonu orgánu územného plánovania.

S pozdravom


Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: UŠ Račany Rosso (03/2012) 1x

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