

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

---

J [REDACTED]  
Rovniankova 4  
851 02 Bratislava

|                       |                              |  |            |
|-----------------------|------------------------------|--|------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo                   | Vybavuje/linka                                   | Bratislava |
| 1911.2010             | MAG S ORM 41404/10/361199/11 | Ing. Simeunovičová/595<br>Ing.arch. Mazúrová/118 | 22.02.2011 |

Vec:

## Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu zadania urbanistickej štúdie Žabí Majer – Bratislava

Listom č.j. 78087 zo dňa 7.4.2010 ste predložili na zaujatie stanoviska **návrh zadania urbanistickej štúdie Žabí Majer** – Bratislava (apríl 2010), spracovaný AMA arch. ateliér, Ing. arch. Štefan Minárik, CSc. V stanovisku Hlavného mesta SR Bratislavy č.j. MAG S ORM 41404/10/78087 zo dňa 29.06.2010 k Návrhu zadania ste boli upozornení, že podľa Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a predpisov, musí byť urbanistická štúdia (vrátane návrhu zadania urbanistickej štúdie) spracovaná prostredníctvom odborne spôsobilej osoby. Ďalej sme v hore uvedenom stanovisku vyjadrili názor, že záujmová lokalita Žabí majer je nevhodná na stabilizáciu rekreačnej a oddychovej funkcie a návrhu obytnej funkcie, nakoľko je lokalita kontaminovaná splachmi z oblasti podkarpatských vinohradov, kontamináciou z výroby v rámci bývalého areálu Istrochemu, ale aj kontaminantmi pochádzajúcimi z emisii z výroby a dopravy, vrátane prevádzky na ŽSR - odstavňá stanica Východ. Z uvedených dôvodov sme **nesúhlasili s návrhom zadania a s overovaním zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov v predmetnom území Žabieho majera.**

Listom evidovaným pod č.j. 289821 zo dňa 26.07.2010 ste sa obrátili na Hlavné mesto SR Bratislavu a namietali ste nesúhlasné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Žabí Majer, ktoré bolo vydané dňa 26.09.2010 pod č. MAGS ORM 41404/10/78087 a uviedli ste, že hodláte ďalej pokračovať v spracovaní ÚŠ s tým, že akékoľvek pripomienky a podmienky chcete v záujme dosiahnutia dohôd rešpektovať.

Dňa 14.9.2010 sa uskutočnilo rokovanie na úrovni námestníka primátora, ktorého závery boli potvrdené listom hlavného mesta pod č. MAG S ORM 50691/10-289821, MAG S ORM 50691/102-312934 zo dňa 16.9.2010. Bolo konštatované, že vecné pripomienky formulované v stanovisku k návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny „Záhrady – Žabí Majer – Bratislava“, č. MAGS ORM 41404/10/78087 zo dňa 26.09.2010 ostávajú v platnosti. Vzhľadom na Váš záujem, deklarovanej na rokovaní, o spracovanie urbanistickej štúdie, ktorou by boli overené možnosti využitia záujmového územia pre záhrady a záhradkárске činnosti, **sme požadovali návrh zadania ÚŠ prepracovať** v súlade s pripomienkami uvedenými v cit. stanovisku a zosúladiť s ustanoveniami 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. Opätovne bolo uvedené, že hlavné mesto nesúhlasí s overením návrhu obytných funkcií trvalého, resp. prechodného bývania v lokalite Žabí majer.

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 |

Podaním zo dňa 19.11.2011 pod č.j. 361199 ste predložili na zaujatie stanoviska prepracovaný návrh zadania urbanistickej štúdie Žabí majer – Bratislava (október 2010). Spracovateľ návrhu zadania je AMA arch. ateliér, Ing. arch. Štefan Minárik, CSc., osobou odborne spôsobilou na obstarávanie je Ing. arch. Ivan Móro, (reg. č. 166).

Územie navrhované na riešenie UŠ Žabí majer predstavuje plochu 59,5 ha a je vymedzené: na severe zriaďovacou stanicou Bratislava - Východné, na východe Bojnickou cestou, na juhu železničnou traťou Bratislava – Galanta a Vajnorskou cestou a na západe železničnou traťou Bratislava – Žilina.

Konštatujeme, že predložený návrh zadania urbanistickej štúdie špecifikuje zámer riešenia, ktorým je spracovanie podkladu pre zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, v mestskej časti Bratislava – Rača s cieľom využívania Žabieho majera pre účely záhradkársko – rekreačnej a oddychovej funkcie. Predmetné územie má byť overené na zachovanie skutkového využívania územia ako záhrady, záhradkárske a chatové osady. V území sú realizované dočasné stavby - záhradkárske chatky so stavebným povolením na dobu určitú, resp. nelegálne stavby.

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 b) a § 3 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacia podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k obsahu a rozsahu urbanistickej štúdie k predloženému návrhu zadania toto

#### stanovisko.

##### 1. K bodu : Dôvody pre obstaranie UŠ, určenie špecifického účelu spracovania:

Pripúšťame obstaranie UŠ Žabí majer za účelom overenia možností využívania daného územia v rozsahu záhradkárskych funkcií prechodného využitia, za predpokladu jednoznačného zdokladovania vyhovujúcej zodpovedajúcej kvality životného prostredia a pôd pre tieto činnosti.

Nesúhlasíme, aby predmetná UŠ bola obstarávaná ako podklad pre zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov a ako podklad pre územné rozhodovanie.

##### 2. K bodu: Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie:

- Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta - **územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov** je predmetné územie dlhodobou určené pre funkčné využitie zmiešané územia – obchod, výrobné a nevýrobné služby, energetika a telekomunikácie, plochy zariadení MHD a autobusovej PHD, plochy zariadení železničnej dopravy, zariadenia odpadového hospodárstva, ochranná izolačná zeleň a biokoridory. Územie je priamo dotknuté trasovaním vonkajšieho polokruhu Lamač – Galvaniho ulica, jedná sa o verejnoprospešnú stavbu.
- V kapitole 1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí, MČ Rača je stanovené:
  - dotvoriť obchodné, výrobné a stavebné prevádzky na Žabom majeri na zmiešané územie obchodu, služieb, stavebníctva, komerčno-podnikateľských a výrobných funkcií
- V kapitole 15.4. Odpadové hospodárstvo sú stanovené regulatívy :
  - zariadenia na nakladanie so starými vozidlami – lokalita Žabí majer – Hirthy v MČ Rača – navrhované v rámci funkčnej plochy zariadenia odpadového hospodárstva, cca 1 ha
  - centrálny reciklačný a dotriedňovací závod: lokalita Žabí majer v MČ Rača - v rámci funkčnej plochy zariadenia odpadového hospodárstva, cca 9,5 ha
- V kapitole 7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia je stanovené:
  - rezervovať koridor pre výstavbu základného komunikačného systému: vonkajší dopravný polokruh v úseku Lamač – tunel pod Karpatami – Bojnická – Galvaniho (4 pruh) vrátane MÚK
  - rezervovať plochy pre zariadenie technickej základne MHD – v MČ Rača v lokalite Žabí majer pre depo nosného systému
  - rezervovať územie pre prestavbu a dostavbu železničnej stanice: odstavná stanica na Žabom majeri

- V nadväznosti na urbanistický návrh funkčného využitia územia sú v grafickej časti vo výkresoch technického vybavenia navrhnuté potrebné nové hlavné trasy vedení technického vybavenia. Ďalej sú stanovené trasy a plochy existujúcich zariadení technického vybavenia nadradeného významu (vodovody, VTL plynovod, vedenia VVN a TR), ich ochranné a bezpečnostné pásma, pásy izolačnej a ochrannej zelene.
- Z uvedeného vyplýva, že záhradkárka osada má byť postupne transformovaná na funkcie určené v ÚPN hl.m. SR Bratislavy - dopravné plochy a trasy, plochy technického vybavenia – energetiky a telekomunikácií, zariadenia odpadového hospodárstva, skladové a priemyselné plochy, plochy doplnujúcej občianskej vybavenosti, plochy a línie ochrannej izolačnej zelene.
- Upozorňujeme, že ÚPN hl. mesta a teda aj jeho zmeny a doplnky musia byť v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou **ÚPN VÚC Bratislavského samosprávneho kraja**, v znení zmien a doplnkov. Táto dokumentácia okrem iného ustanovuje v záväznej časti ÚPN v bode 7.6. zabezpečiť lokalitu na výstavbu zariadení na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov.

Požadujeme v riešení UŠ rešpektovať požiadavky vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### 3. K bodu: Požiadavky z hľadiska riešenia občianskej vybavenosti, dopravy a technického vybavenia:

#### Z hľadiska funkčného využitia územia:

- Nesúhlasíme so stabilizáciou záhradkárskych osád formou trvalého funkčného využívania územia a s umiestňovaním funkcií bývania trvalého ani prechodného charakteru.
- Požadujeme riešenie využitia územia v súlade s ÚPN hl.m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov s možnosťou overovania dočasného využitia územia pre záhradkárske činnosti a s tým súvisiacim stanovením nevyhnutnej regulácie územia tak, aby neboli trvalo determinované možnosti lokalizáciu stavieb a zariadení regulovaných platným ÚPN.

#### Z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia:

- Upozorňujeme, že lokalita je kontaminovaná z výroby v rámci bývalého areálu Istrochemu, ale aj kontaminantmi pochádzajúcimi z emisii z výroby a dopravy, vrátane prevádzky na ŽSR - odstavná stanica Východ, kontaminovaná splachmi z oblasti podkarpatských vinohradov a intenzívnou záhradkárskou činnosťou počas rokov fungovania predmetnej ZO SZZ.
  - Z hľadiska pôd podľa aktuálnych informácií z VÚPOP Bratislava sa v riešenom území v prieskumných sondách objavujú nasledovné toxické škodliviny: PAU, PCB, ropné deriváty. Podľa informácií z SHMÚ Bratislava sa v riešenom území vyskytujú nadlimitné koncentrácie hlavných a stopových prvkov napr.: NO<sub>3</sub>-, Cl- , SO<sub>4</sub>2-, Cd, Pb, Sr, Cu, V, Ba. Nepriaznivá situácia v predmetnej zóne vyplýva aj zo záťaže územia hlukom z okolitých zdrojov predovšetkým zo železničných tratí a komunikácií.
- Upozorňujeme, že z dokumentácie: „Regionálne štúdie hodnotenia dopadov environmentálnych záťaží na životné prostredie pre vybrané kraje - Bratislavský kraj“ (spracovateľ Slovenská agentúra životného prostredia Banská Bystrica, máj 2010) vyplýva, že územie Žabieho majera pod označením B 3 (008) /A Bratislava – Rača - Žabí majer je zaradené ako priorita č.8 s navrhovanými opatreniami na riešenie:
- krátkodobé: 1) podrobný geologický prieskum environmentálnej záťaže, 2) vybudovanie monitorovacieho systému (v prípade potreby), 3) vypracovanie rizikovej analýzy
  - strednodobé: sanácia environmentálnej záťaže (ak sa potvrdí)
  - dlhodobé: monitorovanie lokality
- Z dôvodu dlhodobej záťaže územia Žabieho majera škodlivými látkami je v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy navrhnutá postupná transformácia existujúcich záhradkárskych lokalít.
  - Z hľadiska odpadového hospodárstva upozorňujeme na potrebu zachovania navrhovaných plôch pre recykláciu a triedenie komunálnych odpadov Bratislavy; pre tieto činnosti je potrebné rezervovať potrebné plochy v rámci hlavného mesta, najlepšie na jeho pozemkoch.
  - Predložené **nové znenie návrhu zadania nereaguje** na naše zásadné pripomienky z oblasti životného prostredia uvedené v stanovisku k návrhu zadania č.j. MAG S ORM 41 404/10/78087 zo dňa 29. 6. 2010, v ktorom sme požadovali dokladovať: expertízny posudok skutkového stavu

kontaminácie pôd, vypracovať aktuálny zoznam rizikových prvkov v podzemných a povrchových vodách v danom území s uvedením limitných hodnôt a s mierou ich prekročenia, vyhodnotiť hlukové pomery a doložiť písomné stanovisko orgánu hygieny v Bratislave, najmä v kontexte s možnosťou používania výpestkov z danej lokality na konzumné účely. Uvedené je potrebné riešiť už v štádiu zadania, nakoľko až na základe zodpovedne spracovaných vyhodnotení vo vzťahu k pravdepodobným environmentálnym záťažiam je možné určiť vhodné a nevhodné funkčné využitie územia (v uvedenom kontexte nestačí konštatovanie v predložennom návrhu zadania, že údaje o kontaminácii budú vyžiadané od kompetentných orgánov).

- S ohľadom na uvedené je nevyhnutné až po dokladovaní skutkového stavu kontaminácie pôd expertíznym posudkom overovať funkčné využitie územia Žabí majer na záhrady, záhradkárske osady a lokality a možnosť využívania pôd na pestovateľské účely a trhovú produkciu. Taktiež požadujeme vypracovať aktuálny zoznam rizikových prvkov v podzemných a povrchových vodách v danom území s uvedením limitných hodnôt a s mierou ich prekročenia a doložiť písomné stanovisko orgánu hygieny - RUVZ v Bratislave, najmä v kontexte s možnosťou používania týchto výpestkov na konzumné účely a MŽP SR z hľadiska problematiky vyššie uvedených environmentálnych záťaží. Toto dokladovanie považujeme za relevantné aj preto, lebo hladiny podzemných vôd sa vyskytujú v malých hĺbkach pod povrchom terénu.

#### **Z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:**

- Požadujeme, aby sa UŠ zaoberala preverení zachovania plôch pre zariadenia železničnej dopravy, konkrétne zariadenia pre technicko-hygienické ošetrovanie osobných vozňov. (Odstavná stanica Žabí majer) a tak isto aj plochy pre zariadenia MHD a autobusovej PHD.
- Dopravné riešenie lokality predloženého návrhu zadania vyššie uvedenej UŠ je priamo závislé na urbanistickom riešení, ktorého konečná podoba vyplynie až z urbanistického návrhu, ktorý má byť riešený variantne v prevádzkovo-funkčnom a hmotovo-priestorovom riešení. Z tohto dôvodu žiadame z predloženého návrhu zadania vypustiť v bode 2. Doprava všetky odrážky týkajúce sa konkrétneho návrhu riešenia dopravných zariadení a ich širkových parametrov. Takéto konkrétne riešenia vyplynú až z návrhu dopravného inžiniera na základe dôkladného dopravného posúdenia. Všetky dopravné stavby je nutné navrhnuť v zmysle STN 73 6110.
- z bodu 2. Doprava žiadame vypustiť odrážku, v ktorej sa spomína pešia dostupnosť k zastávkam MHD. Podobne ako je vyššie uvedené aj potreba MHD pre riešené územie vyplynie z dopravného riešenia a posúdenia.
- Do bodu 2. Doprava žiadame doplniť: rešpektovať dobudovanie Staviteľskej ulice (na komunikáciu funkčnej triedy C1 MO 8) a jej prepojenie na Bojnickú ulicu.
- Predmetná lokalita v mieste križovatky Bojnická – Staviteľská je priamo dotknutá dopravnou stavbou Vonkajší polokruh Lamač – Galvaniho ulica, ktorú je nutné rešpektovať.
- riešenie statickej dopravy podložiť výpočtom v zmysle STN 73 6110.
- všetky dopravné stavby a jednotlivé dopravné zložky (MHD, cyklotrasy, pešia a individuálna doprava, statická doprava) je nutné navrhnuť v zmysle STN 73 6110.
- zaoberať sa kapacitnými nárokmi na obsluhu MHD, preveriť potrebu trasovania MHD riešeným územím.
- vyhodnotiť kapacitné možnosti komunikácii a uzlov z predpokladaného prítiaženia objemu dopravy na komunikačnú sieť v zmysle „Metodiky dopravné – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov“, ktorú je potrebné použiť v rámci spracovania predmetnej UŠ.
- Upozorňujeme 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 PD.

#### **Z hľadiska systémov verejného technického vybavenia územia:**

- Existujúce a navrhované koridory a zariadenia technického vybavenia stanovené v ÚPN požadujeme v riešení UŠ zdokumentovať a rešpektovať. V zadaní UŠ ich treba položkovite vymenovať.
- Časti kapitoly e) o požiadavkách na riešenie technického vybavenia – body 3,4,5,6 na str. 6-7 treba vypustiť pre ich neadekvátne znenie a nahradiť ich novými formuláciami.

- Ako spoločné požiadavky pre riešenie všetkých systémov by mali byť uvedené najmä :
  - Zdokumentovanie existujúcich vedení a zariadení technického vybavenia, rešpektovania ich ochranných a bezpečnostných pásiem
  - Rešpektovanie koncepcii rozvoja technického vybavenia z nadradených ÚPD pre toto územie
  - Návrh riešenia technického vybavenia saturujúci potreby novej výstavby vo väzbe na urbanistické riešenie
  - Priemet pripravovaných stavieb z oblasti technického vybavenia do UŠ
  - Zapojenie riešenia technického vybavenia do širších vzťahov okolitého územia
  - Riešenie verejných aj neverejných systémov technického vybavenia v zóne
- Ďalšie špecifické požiadavky na riešenie by mali byť v členení podľa jednotlivých systémov technického vybavenia, t.j. zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zás. el. energiou, zás. plynom a teplom, telekomunikácie.
- Vzhľadom na prítomnosť a význam miestnych vodných tokov (v širších vzťahoch) zaradiť aj kapitolu Vodné toky a plochy.
- Do Ostatných podkladov v kapitole d) na str. 5 treba doplniť a v riešení prihliadať na dokumentácie :
  - PD Bratislava, kanalizačný zberač D, rekonštrukcia. (HYDROCOOP, 2010) Bratislava, Vinohrady–Nové Mesto,
  - Odvádzanie dažďových prívalových vôd, štúdia (HYDROCOOP, VI. 2010)
- Do kapitoly j) na str. 8-9 treba doplniť za dopravu aj požiadavky na riešenie technického vybavenia.
- Písmenom j) sú omylom označené zhodne dve kapitoly. Opraviť.
- Do kapitoly k) na str. 10 k nadradeným systémom technického vybavenia treba doplniť aj výtláčne vodovodné potrubia a VTL plynovod, navrhovaný kanalizačný zberač D.
- Do kapitoly g) A- bodu 2 Textová časť UŠ doplniť požiadavku na spracovanie návrhu TI formou samostatných kapitol pre každý systém.
- Do g)B – Grafická časť UŠ, bodu 3 miesto uvedeného textu, uviesť požiadavku na spracovanie samostatných alebo vhodne združených výkresov technického vybavenia (napr. vodné hospodárstvo, energetika a pod.)

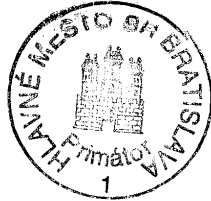
**Záver:**

Opätovne vyslovujeme názor o nevhodnosti požiadavky na stabilizáciu rekreačnej a oddychovej funkcie a návrhu obytnej funkcie v lokalite Žabí majer. Navrhované vymiestnenie záhradkárskej osady z územia Žabieho majera a jeho transformácia na nové funkčné využitie v územnom pláne mesta vychádza z dlhodobu nepriaznivého stavu životného prostredia, čo treba vziať do úvahy aj v kontexte týchto vplyvov na vhodnosť využívania územia na pestovateľské účely a vhodnosť používania výpestkov na konzumné účely. Z rovnakých dôvodov Regionálny úrad verejného zdravotníctva pri posudzovaní lokalít určených na rekreáciu a ubytovanie kladie dôraz na to, aby tieto lokality neboli atakované nepriaznivými účinkami okolitého prostredia.

Z uvedených dôvodov nesúhlasíme s predloženým návrhom zadania a s overovaním zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov v predmetnom území Žabieho majera.

Návrh Zadania Urbanistickej štúdie Žabí majer **požadujeme prepracovať** v zmysle pripomienok hlavného mesta a **opätovne predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na posúdenie v zmysle § 4 ods. 3 stavebného zákona**. Prípravu a prerokovanie zadania UŠ požadujeme vyhodnotiť v spolupráci s MČ Bratislava – Rača.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Rača  
Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave  
Magistrát hl. m. SR Bratislavy -OÚRM - archív, Mz