

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

4. 05. 2011

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny č. 1
843 57 Bratislava 48

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 60378/10-380808 Ing. Mosná/59356508 15.04.2011

Vec

Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k urbanistickej štúdiu zóny Pod cintorinom – Záhorská Bystrica

Listom č. j. MAGS ORM 60378/10-380808 zo dňa 20.12.2010 ste predložili na zaujatie stanoviska **urbanistickú štúdiu zóny Pod cintorinom – Záhorská Bystrica**, spracovanú Ing. arch. Pavlom Gašparovičom, FORM-PROJEKT. Ako odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacích dokumentácií je uvedená Ing. Terézia Davidová, reg. č. 062. Urbanistická štúdia bola vypracovaná na podklade zadania.

Konštatujeme, že predložená urbanistická štúdia predstavuje návrh novej obytnej štruktúry zástavby rodinných domov v severozápadnej časti Záhorskej Bystrice, ktorá je súčasťou územia určeného v územnom pláne mesta pre funkciu málopodlažná bytová zástavba, pričom časť plôch v záujmovej lokalite územný plán definuje ako stabilizované územie a časť ako rozvojové územie. Dôvodom spracovania ÚŠ je zmena regulácie v danej lokalite, zo stabilizovaných plôch na plochy rozvojové s regulačným kódom B a riešiť tak využitie a zhodnotenie nadrozmerých záhrad v území. Špecifickým účelom použitia ÚŠ sa uvádza využiteľnosť ÚPP ako podklad pre zmeny a doplnky Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN hl. mesta“). Riešené územie je zo severu vymedzené predĺžením komunikácie Trstínskej ul., ktorá vyúsťuje na novovybudovanú Brumovickú ul., ďalej pokračovaním pozdĺž zelene Drmolezského potoka, zo západnej a južnej strany je územie vymedzené Pútnickou ul. a z východnej strany rozhraním rozvojového obytného územia a územia záhradkárskej lokality. Výmera vlastného riešeného územia je cca 10 ha.

ÚŠ je spracovaná v 2 variantoch, ktoré spočívajú hlavne vo variantnom návrhu riešenia miestnej obslužnej komunikácie:

- Variant „A“: 2 dopravné vstupy prepojené a zokruhované vo vnútornom území zóny;
- Variant „B“: 2 dopravné vstupy do územia zóny a prepojené komunikáciou v strede územia.

Základné údaje podľa predloženej ÚŠ:

	Variant „A“	Variant „B“
Počet rodinných domov – súčasný počet obývaných RD:	30	30
Návrh ÚŠ:		
Počet bytov:	189	187
▪ Celkový počet RD celkom v riešenom území:	129	127
Nové RD – ÚPN hl. mesta, 102/C len v časti územia	30	31
Nové RD – nad rámec ÚPN hl. mesta, 102/B	69	66

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

▪ Predpokladaný počet obyvateľov celkom:	345	340
Z toho na plochách v zmysle ÚPN hl. mesta	110	108
Z toho na plochách nad rámec ÚPN hl. mesta	235	232
Predpokladaná obložnosť bytov – 3,5 obyv. /byť		
Bilančné údaje na funkčnú plochu – stabilizované územie, kód funkcie 102, bloky B13, B14, B15:		
Celková plocha územia – funkčná plocha:	32 780 m ²	32 780 m ²
IPP:	0,29	0,29
IZP:	0,17	0,17
KZ:	0,55	0,55
Počet rodinných domov:	30	30
Počet RD/ha:	9,8	9,8
Bilančné údaje na funkčnú plochu – rozvojové územie, kód funkcie 102, regulačný kód C, bloky B1, B2, B3, B4:		
Celková plocha územia – funkčná plocha:	22 857 m ²	22 453 m ²
IPP:	0,4	0,4
IZP:	0,2	0,2
KZ:	0,5	0,5
Počet rodinných domov:	30	31
Počet RD/ha:	13,1	13,2
Bilančné údaje na funkčnú plochu – rozvojové územie, nad rámec ÚPN hl. mesta kód funkcie 102, regulačný kód B, bloky B5 – B12:		
Celková plocha územia – funkčná plocha:	56 287	55 660
IPP:	0,4	0,4
IZP:	0,19	0,19
KZ:	0,53	0,53
Počet rodinných domov:	69	66
Počet RD/ha:	12,3	11,9

K návrhu zadania UŠ sa hlavné mesto vyjadrilo stanoviskom pod č. MAG S ORM/54009/08/335156 zo dňa 15.04.2009.

Počas spracovania štúdie neboli uskutočnené pracovné rokovania (kvalitárske výbory) za účasti dotknutých subjektov, ktorých obsahom malo byť oboznámenie sa dotknutých subjektov s priebehom prác na štúdií a predloženie navrhovanej koncepcie v rozpracovanosti (v kapitole 1.6 *Postup a spôsob spracovania UŠ* sa uvádza, že varianty návrhu boli prezentované v rozpracovanosti na pracovných rokovaníach na MČ Bratislava - Záhorská Bystrica).

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 územnoplánovacej dokumentácii k urbanistickej štúdií toto

stanovisko.

1. Požiadavky na obsah UŠ:

- pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania (zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon)).

2. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie:

- pre predmetnú lokalitu sú funkčné využitia územia pre vonkajšie mesto nasledovné: kód /102 – málopodlažná zástavba obytného územia, pre časť územia je to rozvojové územie kód/102, regulačný kód C, kód /1120 – vyhradená zeleň zariadení, cintoríny; kód /1002 – územia prírodnej zelene –

krajinná zeleň pozdĺž Drmolezského potoka; kód /901 – vodné plochy a toky. Prevažná časť riešeného územia je definovaná ako stabilizované územia.

Regulácia intenzity využitia územia – rozvojové obytné územie, kód funkcie 102:

Kód	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanist. funkcie	Priestorové usporiadanie	Priemerná podlažnosť	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov. RD 480-600 m ²	2	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m ²	2+	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m ²	1+, 2	0,32	0,25
				átriové RD 450 m ²	1	0,50	0,20
				bytové domy	2	0,30	0,35

3. Určenie špecifického účelu použitia UŠ:

- ako podklad pre zmeny a doplnky ÚPN hl. mesta v riešenom území – v časti územia sa navrhuje zmena zo stabilizovaného obytného územia na rozvojové obytné územie – málopodlažná bytová zástavba, regulačný kód B;
- následne ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v území, najmä v procese rozhodovania a posudzovania zámerov v procese územných konaní.

4. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a regulácie zástavby:

- v súlade s ÚPN hl. mesta - záväzná časť C., kapitola C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania, 3.2. Zásady a regulatívy novej bytovej zástavby žiadame premietnuť do návrhu urbanizácie zóny tieto princípy a regulatívy:
 - urbanistickým riešením dosiahnuť rozmanitosť a individualitu navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, námestia, parkové a rekreačné plochy - v predmetnej zóne odporúčame riešenie aspoň minimálnych spoločenských priestorov v nadväznosti na uličné koridory zóny, pešie a rekreačné trasy;
- regulatívy lokalizácie zariadení OV navrhované v textovej časti sa premietajú do regulačného výkresu vo väzbe na kontaktné rozvojové zóny *Lúka pod Mariankou* a *Vlčkovka 5* formou vostaviteľných zariadení vo variante „A“ do bloku B6 a vo variante „B“ do bloku B5 - požadujeme rozšíriť možnosti lokalizácie OV aj do ďalších polôh v zóne napr.: vo väzbe na areál cintorína, resp. v polohách hlavného pešieho pohybu, ktoré by sa mali stanoviť v procese spracovania predmetnej UŠ;
- požadujeme riešiť požiadavku na rozšírenie cintorína, vzhľadom na to, že v zmysle ustanovení zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve, ak je kapacita pohrebiska nedostatočná, obec je povinná určiť priestor na rozšírenie existujúceho pohrebiska pri dodržaní ochranného pásma pohrebiska (50 m); zároveň požadujeme neumiestňovať stavby okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.
- upozorňujeme na terénne danosti územia, ktoré sú charakterizované výškovými prevýšeniami v severo-južnom smere. Členitosť lokality bude potrebné zohľadniť najmä v riešení technickej infraštruktúry. Požadujeme vybudovať kvalitný drenážny systém, ktorým sa budú podpovrchové podzemné vody zachytávať a odvádzať tak, aby sa predmetná lokalita nepodmáčala.

5. Požiadavky z hľadiska ochrany prírody a krajiny, starostlivosti o životné prostredie:

EIA, zeleň, tvorba krajiny:

- EIA/SEA – na str. 6 UŠ sa uvádza, že po prerokovaní variantných riešení navrhnutých v predmetnej UŠ a jej dopracovaní na podklade výsledkov jej prerokovania bude spracovaný podklad pre vypracovanie Oznámenia o strategickom dokumente v zmysle príl. 2 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie – berieme na vedomie.

Zeleň, tvorba krajiny:

- návrh plôch zelene v UŠ vychádza najmä z plôch zelene na pozemkoch RD, navrhnutá je aj zeleň uličného priestoru pri hlavnej obslužnej komunikácii, špecifickú úlohu plní vyhradená zeleň cintorína, významnú úlohu plní aj kompaktná krajinná zeleň na severnom okraji riešeného územia;
- ku kapitole 4. *Návrh zásad ozelenenia územia, tvorby krajiny a prvkov ÚSES*, str.16 nemáme zásadné výhrady; odporúčame však uplatnenie aj vhodných introdukovaných drevín v rámci polôh v dotyku s existujúcimi prírodnými prvkami;

- k tabuľke 4.4. *Bilancie plôch zelene na rastlom teréne*, str.17 a k navrhovaným percentuálnym podielom zelene vo variante „A“ aj „B“ nemáme žiadne pripomienky.

OPaK, ÚSES:

- v odstavci „Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny“, str.32 žiadame doplniť:
 - rešpektovať zákon č.17/1994 o životnom prostredí
 - rešpektovať RÚSES mesta Bratislavy premietnutý aj vo výkrese č. 5 Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES, tvoriaci súčasť ÚPN hl.mesta.

ovzdušie, vody, pôdy:

Ovzdušie:

- riešené územie je z hľadiska znečisťovania ovzdušia málo zasiahnuté, prevažná časť navrhovaných zdrojov znečisťovania ovzdušia bude patriť do kategórie malých zdrojov znečisťovania ovzdušia - prevádzkovanie MZZO vyplýva z ustanovení § 16 a § 17 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší.

Vody:

- k navrhnutému systému splaškovej kanalizácie, a ani k systému odvádzania dažďových vôd (aj s využitím prietochných profilov Drmolezského a následne Mariánskeho potoka nemáme pripomienky.

Pôdy:

- v zmysle ustanovení zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je potrebné v ďalších etapách prípravy zámeru o vyňatí pozemkov z PP rokovat' s prísl. orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy;
- k návrhu ÚPN hl. mesta udelil KPÚ Bratislava ako prísl. orgán ochrany PP súhlas na nepoľnohospodárske použitie PP podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy - do tohto súhlasu sú zahrnuté aj pozemky v riešenom území, avšak pri zmenách funkčného využitia územia je potrebné si od prísl. orgánu vyžiadať stanovisko podľa § 14 cit. Zákona;
- pre posledný krok – k odňatiu PP podľa § 17 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení je potrebné vyžiadať si od prísl. orgánu ochrany PP rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy.

Hluk, odpady, špecif. zložky:

- v kapitole 3.5 *Radónové riziko*, str.15 požadujeme nahradiť vyhlášku 12/2001 vyhláškou MZ SR č.528/2007 Z.z.;
- v podkapitole „Zásady a regulatívy tvorby a ochrany životného prostredia“ v poslednom odrazníku nahradiť vyhlášku č.406/2002 vyhláškou MZ SR č.528/2007 Z.z.;
- v kapitole 3.6. *Odpady* odporúčame doplniť popis systému zberu odpadov – navrhované umiestnenie a počet nádob so zakreslením do výkresovej časti, nakoľko z grafickej časti vyplýva, že prístup k niektorým rodinným domom zberovou technikou nebude možný.

6. Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:

- na základe predloženej UŠ konštatujeme: Na oddelenie dopravného plánovania nebolo predložené vyhodnotenie pripomienok uplatnených k Zadaní UŠ v stanovisku hl. mesta SR Bratislavy č. MAG S ORM/54009/08/335156 zo dňa 15.4.2009 a to konkrétne:

Do bodu 6.3. Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia sme žiadali doplniť:

- zhodnotiť dopravnú situáciu z plánovaného objemu zástavby
- riešiť spôsob obsluhy územia systémom MHD a umiestnenie zastávok v zmysle STN 736425.

V predložennom čistopise Zadania UŠ z augusta 2009 bez sprievodného listu uvedené pripomienky nie sú zapracované.

- predložená UŠ je vyhotovená v dvoch variantoch - vo variante „A“ je navrhnutých 99 rodinných domov (RD), vo variante „B“ 97 RD, pričom v rámci dopravného riešenia sa tieto dva varianty líšia čiastočne v usporiadaní siete navrhovaných komunikácií slúžiacich pre obsluhu územia. Hlavný dopravný vstup je uvažovaný z cesty III-tej triedy do Marianky, zo severnej strany územia. Riešená lokalita je prepojená aj so susediacou zónou Vlkovka na východe. Pre obsluhu územia sú navrhované komunikácie FT C3 a ukľudnené komunikácie FT D1. Pozdĺž hlavnej komunikácie FT C3 kat. MO 8/30 sú navrhnuté obojstranné chodníky pre peších so šírkou 1,5 m, pozdĺž vedľajšej komunikácie FT C3 kat. MOU 7,5/30 je jednostranný chodník so šírkou 1,5 m. Ukľudnené komunikácie D1 sú navrhnuté so šírkou 6,0 m. Pozdĺž vodného toku je navrhnutá účelová komunikácia s min. š. 3,5 m.

- Cyklistická doprava nie je segregovaná - v riešenom území sa nenachádza samostatný cyklistický chodník.
 - Záujmovým územím neprechádza trasa MHD.
 - Riešenie statickej dopravy je navrhnuté na vlastných pozemkoch rodinných domov (odstavovanie pri využití plného stupňa garážovania), krátkodobé nároky a občasnú zastavenie je možné uvažovať v rámci hlavného dopravného priestoru komunikácie. Pre obsluhu cintorína sú navrhnuté nové parkovacie miesta (16 + 4 vo variante „A“, 18 + 5 vo variante „B“).
- K predloženej UŠ uvádzame pripomienky:
 - v štúdií nie je zhodnotená pešia dostupnosť k zastávkam MHD, požadujeme doriešiť v zmysle pripomienok k zadaniu;
 - chýba bilancia statickej dopravy, nie je uvedený predpokladaný počet parkovacích miest, chýba výpočet nárokov na statickú dopravu pre cintorín vykonaný vo vzťahu k platnej STN 73 6110, požadujeme doriešiť.
 - taktiež je potrebné zhodnotiť dopravnú situáciu z plánovaného objemu zástavby.
- 7. Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia územia:**
- zásobovanie vodou: vodovody vo verejných komunikáciach požadujeme navrhnuť s profilom min. DN 100 mm;

Záver:

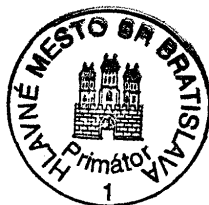
Z hľadiska koncepcie funkčno-prevádzkových väzieb a potenciálu územia pre variantné riešenia priestorového usporiadania novej zástavby obytnej zóny odporúčame variant „A“.


UŠ zóny Pod cintorínom – Záhorská Bystrica požadujeme dopracovať v zmysle vyššie uvedených pripomienok hlavného mesta a výsledkov jej komplexného prerokovania a predložiť ju hlavnému mestu. Zároveň požadujeme doložiť kompletne prerokovanie UŠ s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, ostatnými dotknutými subjektami, ako aj s verejnosťou a vlastníkami v dotknutom území.

Upozorňujeme, že za dostatočný podklad pre overenie zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je možné považovať len kladne prerokovanú urbanistickú štúdiu.

Obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov celomestskej územno-plánovacej dokumentácie je v kompetencii Hlavného mesta SR Bratislavy.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Rozdeľovník:
Magistrát: RO-Mz