

## HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

---

Vajnory Lake View, s.r.o.  
Zátureckého 12  
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
44343/2010	MAGS ORM 44343/10-342404	Ing. Simeunovičová/595	14.4.2011

Vec

**Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k urbanistickej štúdií Šprinclov majer.**

Listom č. j. 342404 z 20.10.2010 ste predložili na zaujatie stanoviska **urbanistickú štúdiu Šprinclov majer - Vajnory** spracovanú autorizovaným architektom Ing. arch. Jela Plencnerová, SKA reg.č. 1052 AA, v septembri 2010. Urbanistická štúdia bola vypracovaná na podklade zadania. K návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Šprinclov majer – Vajnory sa hlavné mesto SR Bratislava vyjadrilo stanoviskom MAG S ORM 55147/09-327525 zo dňa 02.03.2010, v ktorom podmienilo svoj súhlas s obsahom a rozsahom urbanistickej štúdie za podmienky zapracovania pripomienok uvedených v tomto stanovisku.

Počas spracovania štúdie **Šprinclov majer - Vajnory** bolo dňa 26.10.2010 uskutočnené pracovné rokovanie za účasti dotknutých subjektov, ktorých obsahom bolo oboznámenie dotknutých subjektov s priebehom prác na štúdií a predloženie navrhovanej koncepcie v rozpracovanosti.

**Hlavným cieľom** riešenia urbanistickej štúdie je dosiahnutie prehodnotenia súčasného funkčného využitia územia, ktorým je: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu /kód 201 a krajinná zeleň /kód 1002 na funkčné využitie: viacpodlažná zástavba obytného územia /kód 101, málopodlažnej zástavby obytného územia/ kód 102, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu /kód 201 a zmiešané územia bývanie a občianska vybavenosť/ kód 501. Konštatujeme, že predložená urbanistická štúdia zasahuje aj do plôch funkcie č.1002 krajinná zeleň, ktorý návrh zadania predmetnej UŠ neuvádzal.

Ďalšími cieľmi sú zhodnotenie potenciálu územia, preverenie únosnosti zaťaženia a funkčného využitia územia, dopravného a technického vybavenia.

**Riešené územie** urbanistickej štúdie sa nachádza v severozápadnej časti mestskej časti Vajnory a je lokalizované v dotyku telesa Rybníckej ulice, už dnes mimoriadne vyťaženého priečného dopravného prepojenia Rače s Vajnorama a tiež v dotyku s potokom Struha, ktorý spolu s biocentrom RBc č. 28 Šprinclov majer tvorí súčasť RÚSES . Predstavuje polohovo atraktívne územie východnej rozvojovej časti mesta Bratislavy. **Vymedzenie riešeného územia:** z juhu, východu a severu je hranicou riešeného územia hranica vymedzenia zóny pre spracovanie ÚPD v Regulačnom výkrese UPN hl.m. SR Bratislavy. **Vymedzenie územia pre riešenie širších vzťahov:** zo západnej strany je hranicou katastrálna hranica k.ú. Vajnory, zo severnej strany cesta II/502, z východnej strany katastrálna hranica k.ú. Vajnory a z južnej strany ulice Pri starom letisku a Roľnícka ulica.

Urbanistická štúdia je spracovaná v dvoch variantoch – 1 a 2. Jednotlivé varianty sú riešené v M 1:1000. Variant 1 navrhuje nasledovné funkčné využitie častí územia:

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

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu /kód 201, E
  - viacpodlažná zástavba obytného územia /kód 101, E
  - málopodlažná zástavba obytného územia /kód 102, E
- Variant 2 navrhuje nasledovné funkčné využitie častí územia:
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu /kód 201, E
  - zmiešané územia bývanie a občianska vybavenosť /kód 501, E
  - málopodlažná zástavba obytného územia /kód 102, E

V oboch variantoch sú riešené tri samostatné funkčné a priestorové bloky - urbanistické bloky (UB)  
Podmienky intenzity zastavanosti z hľadiska regulácie sú v jednotlivých variantoch nasledovné:

**Variant 1**

UB A plocha bloku 62 600 m<sup>2</sup>; IPP= 0,53, IZP=0,23 a KZ=0,60

UB B plocha bloku 29 000 m<sup>2</sup>; IPP= 1,00, IZP=0,18 a KZ=0,60

UB C plocha bloku 72 900 m<sup>2</sup>; IPP= 0,70, IZP=0,13 a KZ=0,65

**Variant 2**

UB A plocha bloku 62 600 m<sup>2</sup>; IPP= 0,53, IZP=0,23 a KZ=0,60

UB B plocha bloku 29 000 m<sup>2</sup>; IPP= 0,51, IZP=0,24 a KZ=0,60

UB C plocha bloku 72 900 m<sup>2</sup>; IPP= 0,70, IZP=0,13 a KZ=0,65

Urbanistická štúdia bola posúdená útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy – oddelením územného rozvoja mesta, oddelením územného plánovania, 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 štúdii toto

**stanovisko**

**1. Požiadavky vyplývajúce z ÚPD, ÚPP a OP:**

Upozorňujeme, že hlavné mesto v súčasnosti obstaráva návrh zmien a doplnkov územného plánu hl. mesta SR Bratislavy – zmeny a doplnky (ZaD 02). Dokument je zverejnený na internetovej adrese: [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk) (sekcia občan).

**2. Pripomienky k obsahu urbanistickej štúdie:**

**2.1 Pripomienky z hľadiska funkčného využitia územia, hmotovo-priestorového riešenia a regulácie:**

- vzhľadom k tomu, že lokalita sa nachádza v kontakte s chránenými prírodnými územiami, z predložených dvoch variantov preferujeme variant 2, ktorý navrhuje nižšiu intenzitu bytovej výstavby
- nakoľko v zmysle charakteristiky jednotlivých funkčných plôch UPN hl. mesta SR domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov sú vo funkčnej ploche zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti neprípustné/ kód 501, požadujeme návrh funkčného využitia územia - sektoru B vo variante 2 a návrh zmien a doplnkov UPN hl. mesta SR Bratislavy (bod 14, str.34) riešiť v zmysle metodiky UPN hl. mesta SR Bratislavy, odporúčame plochu domovov dôchodcov v 2. variante UŠ navrhnuť ako funkčnú plochu OV celomestského a nadmestského významu /kód 201
- v zmysle nášho stanoviska k zadaniu UŠ žiadame definovať za jednotlivé funkčné systémy bilancie základnej občianskej vybavenosti - obchod, verejnú stravu a kultúra: v účelových jednotkách
- žiadame upresniť objekt AO KJG z hľadiska sortimentu, ak sa nejedná o obchod a služby typu základnej vybavenosti pre obyvateľstvo, tak ho nezapočítavať do základnej občianskej vybavenosti
- požadujeme doplniť plošné bilancie areálov zvlášť pre školstvo, zdravotníctvo, obchod a služby
- areály školstva a zdravotníctva požadujeme riešiť ako samostatné areály navzájom oddelené vzhľadom na špecifickosť nemocničného zariadenia
- areál školstva požadujeme riešiť s minimálnou výmerou 1,4 ha

- upozorňujeme, že v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy z hľadiska stanovenej regulácie rozvojových území v rozvojovom území s regulačným kódom E nie je prípustné umiestňovať viacpodlažnú bytovú zástavbu /kód 101
- definíciu podzemného podlažia (na str. 32) požadujeme preformulovať v zmysle platnej zmeny STN č. 73 4301/ Z 1 Budovy na bývanie Zmena 1

## 2.2. Požiadavky z hľadiska socioekonomického a demografického posúdenia:

- v kapitole demografia nie je uvedená samostatná časť o navrhovanom počte obyvateľov a jeho vekovom zložení v riešenom území. Predpokladaný celkový počet obyvateľov je uvedený až v časti bytová výstavba a v tabuľke urbanistickej ekonómie a to v 1 variante 1558 obyvateľov a v 2 variante 954 obyvateľov, ale bez demografických charakteristík, veková štruktúra je uvedená až v kapitole občianska vybavenosť
- u denne prítomného obyvateľstva sa uvažuje v prvom variante 2088 a v druhom variante 1511 obyvateľov, podiel návštevníkov predstavuje 34% v prvom variante a 58,4% v druhom variante
- predpokladaný celkový počet pracovných príležitostí sa uvažuje v prvom variante 146 a v druhom variante 217
- v časti bytová výstavba nie je uvedená veľkostná štruktúra bytov podľa izbovosti, uvedený je len celkový počet v prvom variante 577 bytov a v druhom variante 376 bytov

## 2.3. Pripomienky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia:

### Z hľadiska environmentálneho posúdenia

- Zmeny platnej ÚPD mesta podliehajú postupom v zmysle Zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie; s ohľadom na uvedené, spravidla požadujeme už v tejto etape konzultovať s príslušným orgánom životného prostredia spôsob a čas vyhodnocovania vplyvov na životné prostredie (SEA/EIA). Výsledok by mal byť zapracovaný do urbanistickej štúdie zóny tak, aby ÚŠ zároveň poskytla obstarávateľovi a spracovateľovi územnoplánovacej dokumentácie mesta dostatok relevantných podkladov v prípade zabezpečovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN mesta ako zmien strategického dokumentu podľa ustanovení citovaného zákona.

### zeleň, tvorba krajiny, OPaK a ÚSES:

- ÚPN hl.m. SR Bratislavy, 2007 v záväznej časti C stanovuje: akceptovať navrhnutý systém ekologickej stability (spracovaný v úrovni RÚSES) pri územnoplánovacích činnostiach a rešpektovať jeho základné kompozičné prvky – biocentrá (Bc) a biokoridory (Bk) rôznych hierarchických úrovní. Na základe uvedeného a v zmysle nášho stanoviska k návrhu zadania č.j. MAG S ORM 55147/09-327525 zo dňa 2. 3. 2010 naďalej trváme na našej požiadavke „v plnej miere rešpektovať RBc Šprinčlov majer“; objekt hotela B8 a časť bytového objektu B4 požadujeme umiestniť mimo územia v záujme ŠOP SR a súčasne biocentra
- v zmysle našej požiadavky uvedenej na kvalitatívnom výbore dňa 26. 10. 2010 a z hľadiska podpory zachovania ekologických funkcií RBc Šprinčlov majer trváme na ponechaní funkcie č.1002 krajinná zeleň okolo jazera; to zn. z riešenej južnej strany RBc Šprinčlov majer požadujeme zachovať súvislý prechodový pás zelene medzi RBc Šprinčlov majer a navrhovanou výstavbou.
- v zmysle horeuvedeného požadujeme vyčíslit' výmeru súvislého prechodového pásu krajinné zelene z južnej strany RBc Šprinčlov majer (s vyčíslením a započítaním verejnej zelene - parku v regulačnom bloku A)
- taktiež požadujeme do ÚŠ doplniť, ako bola splnená požiadavka z horecitovaného stanoviska k návrhu zadania: „v plnej miere rešpektovať RBc Šprinčlov majer a šírku biokoridoru RBK Potok Struha zabezpečiť v nevyhnutnej minimálnej šírke min. 10m po oboch stranách toku“
- nakoľko územie Šprinčlov majer je územím, ktoré je v záujme štátnej ochrany prírody, žiadame doložiť stanovisko ŠOP SR v Bratislave
- upozorňujeme, že v tab. 26 na str. 28 sú min. koeficienty zelene uvádzané aj so započítaním plochy zelene na podzemných garážach pričom v zmysle platného ÚPN hl. mesta SR Bratislavy sa zeleň na konštrukciách do KZ min. nezapočítava, KZ min požadujeme uviesť len z plochy zelene na rastlome teréne (podľa našich prepočtov vo variante č.1 je KZ min = 0,64 a vo variante č. 2 je KZ min = 0,67)

- upozorňujeme, že park obytnej zástavby regulačného bloku C nie je možné klasifikovať ako rozšírenie biocentra, nakoľko sa jedná o zeleň v rámci funkčnej plochy málopodlažná bytová zástavba /kód 102

#### pôdy :

- v podkap.2.3.1. Požiadavky na varianty riešenia (str.9) je uvedený termín poľnohospodársky pôdny fond, zmysle platnej legislatívy je potrebné tento termín nahradiť termínom poľnohospodárska pôda
- uvádzame, že k návrhu ÚPN hl.m. SR Bratislavy 2007 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, nakoľko navrhované riešenie nie je v súlade s ÚPN hl. mesta SR Bratislava, je potrebný aj súhlas v zmysle §14 cit. zákona a pre následné odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 cit. zákona je potrebné vyžiadať si od príslušného orgánu ochrany PP rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy

#### hluk, odpady, špecifické zložky:

- do kap. 12.5.2 požadujeme doplniť: rešpektovať §6 zákona č.223/2001 Zb.o odpadoch a §5 vyhlášky č.283/2001 Zb.
- z hľadiska hlukových pomerov je potrebné vymedziť územie, kde sa predpokladá prekračovanie prípustných hodnôt hluku v zmysle vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., v ktorom povolenie hlukovo citlivých objektov je podmienené stanoviskom Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Bratislave

#### **2.4. Prípomienky z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:**

- predložená štúdia uvádza výňatok z čistopisu Zadania tejto UŠ s hlavnými tézami, ktoré v UŠ mali byť jednoznačne zohľadnené. Jednou z nich má byť aj požiadavka „overiť rozsah novonavrhaných kapacít z hľadiska zabezpečenia dopravnej obsluhy a z toho vyplývajúcich nárokov na dynamickú dopravu v riešenom území“. Vo vzťahu k spomínanej požiadavke možno konštatovať, že predložená UŠ nesplnila túto požiadavku zo zadania a preto je z hľadiska dopravného plánovania neúplnou. Je nutné spracovať posúdenie vychádzajúce z Metodiky dopravno – kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, marec2009), z ktorého výsledkov sa následne vyhodnotia vplyvy navrhovaného zámeru na dopravnú situáciu na dotknutej komunikačnej sieti. Posúdenie v zmysle metodiky musí uvažovať s novými zámermi v danej oblasti ako je CEPIT, Nové Vajnory, Komplex občianskej vybavenosti Rybníčná ulica a UŠ Nemecká dolina, ktoré sa podobne ako zámer predloženej UŠ Šprinclov majer dopravne pripájajú z Rybníčnej ulice.
- v textovej časti predloženej UŠ je odvolávka, že výpočet statickej dopravy je v zmysle STN 73 6110, avšak absentuje tu konkrétny výpočet statickej dopravy, z toho dôvodu nie je možné ho posúdiť
- vo výkresovej časti, konkrétne vo výkrese *Návrh dopravy – Variant 1* a v tom istom výkrese pre *Variant 2* chýba preukázanie pešej dostupnosti k zastávkam MHD ako aj vyznačenie samotnej zastávky MHD, ktorá sa na Rybníčnej ulici v súčasnosti nachádza. Vo výkresovej časti chýba aj preukázanie cyklistického napojenia riešeného územia na navrhovanú cyklotrasu pozdĺž Rybníčnej ul. v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, ktorá v situáciách taktiež absentuje.
- v prípade uplatnenia návrhu trasovania MHD priamo cez zónu predmetnej lokality, je nutné zahrnúť komunikáciu (po ktorej bude premávať MHD) do ÚPN hl. mesta SR Bratislavy prostredníctvom zmien a doplnkov.

#### **2.5. Prípomienky z hľadiska verejného technického vybavenia územia:**

##### Zásobovanie vodou

Výpočet potreby vody je neprehľadný, resp. neúplný. Budovanie požiarnych studní nepovažujeme za vhodné, potrebu požiarnej vody je možné zabezpečiť z navrhovanej zásobnej vodovodnej siete.

##### Odkanalizovanie, vodné toky, vodné plochy

- uvádzaná dimenzia hlavného splaškového zberača - prítoku zberača E DN 400 – 1400 je už v celomestských dokumentoch zmenšená
- v texte popísaný systém dažďovej kanalizácie v grafickej časti chýba
- do návrhu ZaD ÚPN hl.m. SR Bratislavy je potrebné doplniť aj zmenu rozsahu a tvaru vodných plôch. Oproti ÚPN hl.m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov dochádza ku zmenšeniu rozsahu vodnej plochy

Zásobovanie elektrickou energiou

- ochranné pásmo VVN vedenia, bude rozšírené ( šírka min. 46m) z titulu plánovanej rekonštrukcie pre 4-systémové nadzemné vedenie -110 kV. V grafickej časti je pre oba varianty vykreslené ochranné pásmo 38 m. Šírku ochranného pásma treba rešpektovať a zohľadniť.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody

Bez pripomienok.

Telekomunikácie

Napojenie na telekomunikačnú sieť nie je v UŠ riešené. Žiadame doplniť kapitolu telekomunikácie.

**Záver :**


UŠ zóny Šprinčov majer - Vajnory požadujeme dopracovať v zmysle vyššie uvedených pripomienok hlavného mesta a výsledkov jej komplexného prerokovania a predložiť hlavnému mestu. Zároveň požadujeme doložiť kompletne prerokovanie UŠ s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, ostatnými dotknutými subjektami, ako aj s verejnosťou a vlastníkmi 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

CO:

Magistrát: OURM -Mz