

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA 25. 07. 2011

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

---

Ing. arch. Alexander Hollý  
Pri starom letisku  
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM 47214/10-266002	Ing.arch. Maďarová/513	30.6.2011

Vec

**Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu zadania urbanistickej štúdie Veľké záhrady pri Malom Dunaji**

Listom č.j. MAGS ORM 47214/10-266002 z 17.6.2010 ste predložili na zaujatie stanoviska **návrh zadania urbanistickej štúdie** Veľké záhrady pri Malom Dunaji, Bratislava, spracovaný odbornou spôsobilou osobou Ing. arch. Alexander Hollý, registračné číslo 168. Obstarávateľom urbanistickej štúdie je Freehold, s.r.o..

Konštatujeme, že predložený návrh zadania UŠ zadáva riešenie na overenie využitia územia, hlavne overenie nových rozvojových zámerov vlastníkov a investorov v území, stanovenie zásad a regulatívov funkčného využitia a hmotovo – priestorového usporiadania pozemkov, dopravného a technického vybavenia územia, životného prostredia, zelene a krajiny. Po kladnom prerokovaní a odsúhlasení orgánom územného plánovania by UŠ mala slúžiť ako podklad pre spracovanie územného plánu zóny a tiež ako podklad na zmeny a doplnky Územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN mesta).

Riešené územie sa nachádza v lokalite ohraničenej tokom Malého Dunaja, odpadovým kanálom zo Slovnaftu, a.s. a ulicou Slovnaftská.

Predmetom riešenia UŠ by malo byť v riešenom území overenie umiestnenia polyfunkčného obytného súboru so zastúpením administratívy, obchodu, bývania a prechodného ubytovania, s príslušnou občianskou vybavenosťou miestneho, mestského a nadmestského významu.

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 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 územnoplánovacej dokumentácii k predloženému návrhu zadania toto

## stanovisko

### Určenie špecifického účelu použitia UŠ:

- upozorňujeme, že prerokovaná UŠ môže byť podkladom pre územné rozhodovanie a usmerňovanie investičnej činnosti vo vymedzenom území iba ak jej riešenie je súlade s platným ÚPN mesta. V tejto

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

súvislosti taktiež upozorňujeme, že UŠ nemá záväzný charakter, a teda sa nestanovuje jeho záväzná časť (kapitola 11. Súčinnosť s mestskou časťou Ba – Ružinov – str. 12),

- upozorňujeme, že namiesto v texte uvedené: „Kladne prerokovaná urbanistická štúdia bude po zapracovaní výsledkov prerokovania v potrebnom rozsahu, a v presne vyznačených miestach, podkladom na návrh aktualizácie platnej územnoplánovacej dokumentácie, dotýkajúcej sa riešeného územia ..“, žiadame uvádzať: „urbanistická štúdia po jej prerokovaní bude slúžiť ako podklad na zmeny a doplnky ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov“,
- vzhľadom na fakt, že štúdiu chcete spracovať invariantne, upozorňujeme, že bod 1 a 4 si odporujú, potrebné je jednoznačne definovať, či je predmetom štúdie zmena ÚPN mesta alebo spodrobnenie urbanistického riešenia územnoplánovacej dokumentácie mesta – požadujeme variantné spracovanie štúdie.

#### **Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, územie definuje pre funkčné využitie:

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu /kód 201, rozvojové územie regulačný kód D a F/, v časti tejto funkcie je územie stabilizované,
- rekreácia v prírodnom prostredí (1003),
- ostatná ochranná a izolačná zeleň /kód 1130, stabilizované územie/ - v ochrannom pásme zariadení TI,
- časť územia sa nachádza v ochrannom a hygienickom pásme Slovnafu, a.s.
- predmetným územím tiež prechádza regionálny biokoridor RBk č. XV Malý Dunaj.

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

**Konštatujeme, že časť predmetného územia bola preverovaná na zmenu účelu, ale v rámci pripomienkového konania bolo územie vyhodnotené ako nevhodné pre rozvoj bytovej zástavby, vzhľadom na pásмо hygienickej ochrany.**

#### **Požiadavky na varianty riešenia UŠ:**

- k vyjadreniu: „Nie je ambíciou zásadne meniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia, je potrebné na základe nových skutočností, zámerov investora a detailného naštudovania problematiky preveriť čiastočne inú organizáciu územia, aj s prípadnou úpravou jeho regulácie.“ - z nášho hľadiska máme za to, že urbanistická štúdia by nemala byť len skreslením zámerov investora v území, ale naštudovaním možností potenciálneho využitia vo vzťahu k limitom riešeného územia s rešpektovaním príslušných právnych predpisov. Trváme na variantnosti UŠ, kde prvý variant môže byť preverením zámerov investora v intencích súčasne platného ÚPN mesta, v druhom variante možno overiť nové možnosti územia priestorového usporiadania, zároveň je potrebné v druhom variante presne zdefinovať rozdiely, ktoré vyvstanú oproti súčasne platnému územnému plánu.
- informujeme, že evidujeme podnet združenia záhradkárskej osady, kde je záujem na zmenu funkčného využitia rekreácia v prírodnom prostredí, kód 1003 na funkčné využitie záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód 1203, teda stabilizovanie súčasnej záhradkárskej osady. V zmysle toho žiadame overiť v jednom variante, či a za akých podmienok je možné túto funkciu v území stabilizovať,

#### **Požiadavky na obsah UŠ:**

Pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania a špecifických daností územia (zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov – stavebný zákon, vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacích dokumentáciách a ostatné osobitné predpisy).

#### **Požiadavky z hľadiska funkčného využitia:**

- územie sa nachádza v pásme hygienickej ochrany okolo Slovnafu.

- **Rozhodnutie o ochrannom pásme okolo Slovnaftu, a.s.**, bolo vydané Odborom územného plánovania a architektúry bývalého Národného výboru hlavného mesta SSR Bratislava, č.j. ÚR 4141-154/24/1979-II dňa 29. júna 1979, ako jedno z opatrení na ochranu proti negatívnym vplyvom z prevádzok Petrochemického kombinátu SSR – Slovnaftu Bratislava – na zdravie a bezpečnosť obyvateľstva, a ako jedno z opatrení na zamedzenie činností, ktoré by boli v rozpore s týmto zámerom.

V rámci tohto ochranného pásma boli vymedzené čiastkové ochranné pásma:

1. nebezpečné pásmo tvorí hranica vo vzdialenosti 600 m od nebezpečných prevádzok Slovnaftu (nezasahuje do navrhovaného riešeného územia UŠ Veľké záhrady),
2. bezpečnostné pásmo tvorí hranica vo vzdialenosti 1000 m od nebezpečných prevádzok Slovnaftu (nezasahuje do navrhovaného riešeného územia UŠ Veľké záhrady),
3. hygienické ochranné pásmo je stanovené v šírke 1000 m od súčasného oplotenia areálu Slovnaftu na všetky strany, ktoré stanovuje nasledujúce obmedzenia:

Pre zóny vnútri PHO platia obmedzenia dané rozhodnutím o vyhlásení ochranného pásma bez diferenciacie podľa Rozhodnutia o ochrannom pásme okolo n.p. Slovnaft č.j. 4141-154/24/1979-II z 29.6.1979, podľa ktorého sa v ochrannom pásme **zakazuje: akákoľvek bytová výstavba, výstavba zariadení predškolského veku, výstavba iných detských a rekreačných zariadení, výstavba športových areálov, výstavba zdravotníckych, najmä lôžkových zariadení.**

- zasahuje do navrhovaného riešeného územia UŠ Veľké záhrady

- Na základe urbanistickej štúdie na prehodnotenie súčasných hraníc pásma hygienickej ochrany a návrh na vymedzenie nových hraníc pásma hygienickej ochrany okolo Slovnaft a.s. Bratislava, sprac. A-Ž Projekt, r.2001, bolo vydané bývalým OÚ Bratislava II pod č.j.: ÚR/1/01/Bal-2 zo dňa 27.3.2001 a Odborom životného prostredia dňa 10. apríla 2001 „Rozhodnutie o zmene rozhodnutia o ochrannom pásme okolo a.s. Slovnaft“, v časti týkajúcej sa pásma hygienickej ochrany v katastrálnom území Podunajské Biskupice.

**Z vyššie uvedeného vyplýva, že návrh využitia a priestorového usporiadania v predmetnom území je potrebné zosúladiť s režimom o využití územia podľa podmienok pásma hygienickej ochrany a vyššie uvedeného Rozhodnutia o ochrannom pásme, t.j. s overením pre obytné funkcie nie je možné uvažovať v území limitovanom ich režimom.**

#### **Požiadavky z hľadiska demografických a socioekonomických aspektov:**

Žiadame do zadania doplniť samostatnú časť socioekonómia a zaradiť ju ako 6.b takto:

##### *6.b. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov*

- základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti, bilancie podľa veku, ekonomická aktivita a pod. vyplývajúce v prípade redukcie PHO okolo Slovnaftu z rozsahu navrhovaných domov a bytov,
- výhľadovú optimálnu demografickú veľkosť vo väzbe na navrhovanú vybavenosť a na únosnosť navrhovaného územia odvíjať od prognózy uvedenej v ÚPN mesta,
- socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstva a predpoklady jeho rozvoja,
- podrobnejšie bilancie a štruktúru a pracovných príležitostí v navrhovaných zariadeniach vybavenosti,
- v prípade redukcie PHO Slovnaftu v časti bývanie spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania, vrátane obložnosti bytov a štruktúru navrhovaných obytných objektov, bývanie členiť na trvalé a prechodné,
- v odvetvovej a funkčnej skladbe navrhovaných zariadení občianskej vybavenosti vo väzbe na rozvoj bývania je dôležité uplatniť členenie podľa jednotlivých systémových funkcií požadovaných v členení na: občianska vybavenosť – výpočet potreby zariadení školskej, sociálnej a zdravotníckej vybavenosti, kultúrnej vybavenosti, športu a rekreácie  
Občiansku vybavenosť je potrebné vyjadriť v účelových jednotkách.

#### **Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie:**

Urbanistickú ekonómiu v kapitole 6.f. doplniť takto:

Vyhodnotiť limity využitia pozemkov a stavieb, kde je potrebné riešiť základné plošné a kapacitné ukazovatele urbanistickej ekonómie v bilanciách vyjadrujúcich mieru záťaže územia:

- plocha riešeného územia
- zastavaná plocha, indexy podlažných plôch (IPP)
- plochy parciel v m<sup>2</sup>
- podlažná plocha: nadzemná, podzemná, počet podzemných a nadzemných podlaží
- stavebný objem
- plochy zelene – (koeficient zelene, minimálny podiel)
- počet parkovacích miest
- v prípade redukcie PHO okolo Slovnaftu počet bytov a ich skladba
- počet pracovných príležitostí.

**Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia:**

EIA, zeleň, tvorba krajiny:

EIA/SEA – v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie by obstarávateľ ÚŠ mal prerokovať s príslušným orgánom ochrany životného prostredia spôsob environmentálneho posúdenia uvažovanej ÚŠ a výsledok zapracovať aj do znenia zadania predmetnej ÚŠ.

Požaduje sa, aby ÚŠ poskytla relevantné podklady pre posúdenie zmeny strategického dokumentu – Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Zeleň, tvorba krajiny:

Okrem splnenia požiadaviek na ozelenenie rozvojových funkčných plôch v zmysle regulatívov podľa ÚPN mesta a vyjadrených pomocou KZ min. požadujeme uplatniť v obytnom území aj návrh na realizáciu parkov, a to v rozsahu odvodenom zo záväznej časti územného plánu – časti C – 3.2. *Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby.*

Ovzdušie, vody, pôdy:

Ovzdušie:

- v kapitole 6.d/ *Požiadavky z hľadiska ekológie a ochrany životného prostredia* (str. 8) - požadujeme do tejto časti doplniť aj aktuálne platný zákon č. 137/2010 o ovzduší.

Pôdy:

- v kapitole 7.2. *Textová časť* – znenie v poslednom odrazníku požadujeme upraviť v zmysle platnej legislatívy na:
  - vyhodnotenie perspektívneho použitia PP (poľnohospodárskej pôdy) a LP (lesných pozemkov),
- do kap. 7.3. *Grafická časť* požadujeme v zmysle predchádzajúcej pripomienky doplniť aj „Výkres predpokladaného záberu PP a LP“
- požadujeme medzi dotknuté orgány zaradiť Obvodný pozemkový úrad (§ 23 zákona č. 220/2004 Z.z.o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy)

OPaK, ÚSES:

- vzhľadom na to, že predmetným územím prechádza regionálny biokoridor RBk č. XV Malý Dunaj ako súčasť RÚSES mesta Bratislava, požadujeme jeho rešpektovanie v navrhovanej polohe a ploche, šírku biokoridoru žiadame zabezpečiť minimálne v šírkových parametroch: okrem šírky vodného toku obojstranne od brehovej čiary min. 10m široký pás trojetážovej vegetácie/zelene,
- v kap. 6.d/ *Požiadavky z hľadiska ekológie a ochrany životného prostredia* požadujeme doplniť: „rešpektovať RÚSES mesta Bratislava premietnutý aj vo výkrese č. 5 Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES, tvoriaci súčasť ÚPN mesta“,
- v podkapitole 7.3 *Grafická časť* (str.9) odporúčame doplniť výkres: „Výkres ozelenenia územia, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES“ (ako ekvivalent kapitoly v textovej časti ÚŠ – str. 9),
- v kap. „8. *Územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady súvisiace s riešeným územím, doteraz spracované materiály*“ (str.10) odporúčame doplniť podklady o: „Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh ÚPN“ (Petračovič J., 2003),
- v časti d/ *požiadavky z hľadiska ekológie a ochrany životného prostredia* (str. 8) požadujeme opraviť číslo zákona o ochrane prírody a krajiny – neaktuálny zákon č. 287/1994 Z.z. v 2. odrazke

požadujeme nahradiť zákonom č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v platnom znení tak, ako je to uvedené v 5. odrazníku. Požadujeme okrem toho do tejto časti doplniť aj aktuálne platný zákon č.137/2010 o ovzduší.

#### Hluk, odpady, špecifické zložky:

- V kap. 6.d/ „Požiadavky z hľadiska ekológie a ochrany životného prostredia“ aktualizovať legislatívu, týkajúcu sa odpadového hospodárstva; doplniť VZN hl.m. SR Bratislavy 12/2001 v znení neskorších zmien a doplnkov, charakterizovať nakladanie s odpadmi v riešenom území na základe predpokladaných množstiev a druhov produkovaných odpadov, v komplexnom výkrese navrhnuť plochy pre stanovištia kontajnerov/zberných nádob pre zber zvyškového odpadu a separovaných zložiek v zmysle požiadaviek zákona o odpadoch; aktualizovať citovaný zákon NR SR č.272/1994 Zb. o ochrane zdravia ľudí, doplniť vyhlášku MZ SR č.549/2007 Z.z.; doplniť nový odrazník – rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem.

#### **Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:**

- k požiadavkám na riešenie dopravnej obsluhy zahrnúť:
  - riešenie obsluhy územia MHD, riešenie cyklistickej dopravy a pešej dopravy,
  - návrh zariadenia komunikácií v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- k uvažovanému overeniu kapacity územia dopravnou štúdiou:
  - vyhodnotenie vplyvov nárastu dopravného zaťaženia (nových objemov statickej a dynamickej dopravy vyplývajúcej z navrhnutého funkčného využitia vymedzeného územia) na kapacitu riešenej komunikačnej siete a jej križovatiek požadujeme vykonať v zmysle „Metodiky dopravné – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov“ (sprac. na Magistráte hl. m. SR Bratislavy).
  - V súvislosti s tým oznamujeme, že bola spracovaná Dopravná štúdia – Juhovýchodná oblasť Bratislavy (sprac. DIC Bratislava s.r.o.). Táto stanovila zásady a konkrétne technické riešenie Slovnaftskej ul. a Ul. Svornosti pre zabezpečenie (dostavbu) kapacitne vyhovujúcej komunikačnej siete vo väzbe na dopravné nároky doteraz známych pripravovaných investičných zámerov (logistický areál s administratívou Čierny les - 1. etapa, Dunajské predmestie s prevládajúcou funkciou bývania, obchodný areál Komárňanská, obchodno-skladový areál Sparks a Unicorn, obytná zóna Helios, obchodno-skladový areál Hrivis, obytný súbor BSS a obchodné stredisko Alkona), jestvujúcich prevádzok (vstupný priestor areálu Slovnafť), ako aj vo väzbe na výhľadové zámery výstavby dopravných zariadení (vozovňa, kontajnerový terminál). Uvedenú DŠ je potrebné rešpektovať, avšak jej uplatnenie pre urbanizáciu územia Veľké záhrady je podmienené jej aktualizáciou.
  - Ďalej oznamujeme, že k predmetnej DŠ sme vydali stanovisko s podmienkami č. MAGS/ODP/48149/08-306020, ODP/594/08-sk, dňa 27.10.2008, ktoré je taktiež nutné rešpektovať.
- v riešení širších vzťahov (časť urbanisticko – architektonické požiadavky na funkčnú a priestorovú reguláciu) požadujeme nielen rešpektovať existujúci nadradený dopravný systém, ale (predovšetkým) v návrhu vychádzať z celomestskej koncepcie riešenia dopravy v zmysle platnej ÚPD - ÚPN mesta.

#### **Požiadavky z hľadiska systémov verejného technického vybavenia územia:**

- v kapitole 6/c *Požiadavky na riešenie technickej infraštruktúry* požadujeme doplniť nové odrážky týkajúce sa návrhu odkanalizovania a vodných tokov:
  - odkanalizovanie riešiť návrhom kanalizácie delenej sústavy, s odvádzaním dažďových vôd do vsakovacích zariadení,
  - odvádzanie splaškových vôd navrhnuť v orientácii na výhľadový zberač G IX-1 podľa celomestskej koncepcie,
  - rešpektovať korytá Malého Dunaja a odpadového kanála zo Slovnafťu, ako aj ich ochranné pásma a biokoridory,
- v kapitole 7.3. *Grafická časť* uviesť miesto jedného výkresu technického vybavenia pokyn na spracovanie samostatných výkresov pre jednotlivé systémy TI.

**Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie:**

- požadujeme doplniť grafickú časť o výkres vlastníckych vzťahov a výkres koordinácie vecnej a časovej etapizácie a verejnoprospešných stavieb,
- požadujeme doplniť aj výkres návrhu zmien a doplnkov,
- požadujeme v textovej časti uvádzať termín: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**Územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady súvisiace s riešeným územím, doteraz spracované materiály:**

- požadujeme doplniť: Rozhodnutie o ochrannom pásme okolo Slovnafu, a.s.

**Prerokovanie UŠ:**

Pri prerokovaní štúdie odporúčame vychádzať z rozsahu prerokovania podľa § 21 stavebného zákona primerane prerokúvanej problematike.

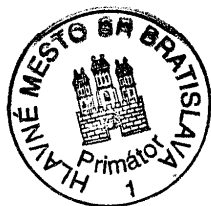
- Prerokovanie UŠ zabezpečí orgán územného plánovania - mestská časť Bratislava – Ružinov.
- Prerokovanie UŠ bude verejné, pričom rozsah priamo oslovených účastníkov prerokovania je stanovený primerane s ohľadom na riešenie problematiky, najmä so zreteľom na dotknuté orgány štátnej správy. Verejnosti je potrebné oznámiť prerokovanie spôsobom v mieste obvyklým.
- Informujeme, že obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov celomestskej územnoplánovacej dokumentácie je v kompetencii Hlavného mesta SR Bratislavy.

**Záver :**

Na základe vyššie uvedených pripomienok konštatujeme, že overovanie využitia územia pre funkcie bývania vyžaduje v prvom rade overenie možnosti redukcie PHO Slovnafu.

Žiadame akceptovať hore uvedené pripomienky k návrhu zadania UŠ Veľké záhrady pri Malom Dunaji, Bratislava a prepracované zadanie spolu s výsledkami prerokovania s dotknutými subjektami žiadame predložiť v zmysle § 4 ods. 3 stavebného zákona hlavnému mestu.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

CO:  
Krajský stavebný úrad v Bratislave  
Mestská časť Bratislava - Ružinov  
Magistrát: OÚRM – Mz