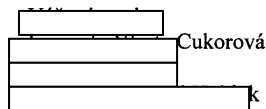


# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa 4.7.2011	Naše číslo MAG S ORM49908/11-321213	Vybavuje/linka Ing.arch.Paalová/59356337	Bratislava 12.9.2011
-----------------------------------	--	---	-------------------------

Vec:

**Urbanistická štúdia zóny „ul. Vajnorská areály spoločnosti Towercom – Bratislava“ v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, návrh zadania, stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

Listom evidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy dňa 6.7.2011 ste požiadali o posúdenie návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny „ul. Vajnorská areály spoločnosti Towercom – Bratislava“ v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, ktorého obstarávateľom je spoločnosť Towercom, a.s., Cesta na Kamzík 14, 831 01 Bratislava a spracovateľom návrhu zadania je spoločnosť GUTGUT (zodpovedný projektant Ing.arch. Štefan Polakovič). Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD je Ing.arch. Vlasta Cukorová, reg. č. 245.

Návrh zadania bol vypracovaný v júni 2011 a jeho zámerom je overenie zmeny koncepcie riešeného územia prostredníctvom urbanistickej štúdie, ktorá by po kladnom prerokovaní slúžila ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Dôvodom obstarania a špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie, ako územnoplánovacieho podkladu, by podľa predloženého návrhu zadania bola zmena funkčného využitia územia z funkcie energetika a telekomunikácie ako územia technickej vybavenosti stabilizované, č. funkcie 602 na funkciu zmiešané územia - obchod, výrobné a nevýrobné služby ako zmiešané územie rozvojové, č. funkcie 502. Urbanistická štúdia stanoví koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a bude riešiť špecifické územno-technické, urbanistické, architektonické a enviromentálne problémy v území. Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je v zmysle návrhu zadania navrhnuť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania, dopravného a technického vybavenia, navrhnuť optimálnu mieru intenzity výstavby a navrhnuť regulatívy územia. Výmera riešeného územia je cca 3,7 ha.

V zmysle § 4 stavebného zákona urbanistická štúdia sa spracúva okrem iného pri zmene a doplnkoch územného plánu, ako aj na riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajino-ekologických, enviromentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území. V zmysle uvedeného urbanistickej štúdia môže slúžiť aj na overenie, či je z celomestského hľadiska vhodná alebo nevhodná zmena funkčného využitia územia.

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 odborného posúdenia hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako orgán 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

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 207

TELEFÓN 02/59 35 62 35	FAX 02/59 35 64 46	BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200	IČO 603 481	INTERNET www.bratislava.sk	E-MAIL orm@bratislava.sk
---------------------------	-----------------------	---------------------------------------	----------------	-------------------------------	-----------------------------

v súlade s ustanoveniami § 2 ods.1. písm. b) a § 3 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k obsahu a rozsahu predloženého návrhu zadania toto

**stanovisko:**

**1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie:**

**bod 1 opraviť:**

Nakoľko predmetná UŠ Vajnorská ul., areál Towercom má slúžiť po kladnom prerokovaní ako podklad na zmeny a doplnky UPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, uvedený účel UŠ v návrhu zadania (v 2. odstavci): „...spodrobne a overenie urbanistického riešenia stanoveného v platnej UPD...“ je irelevantný.

**2. Požiadavky na varianty riešenia:**

bod 5. doplniť:

1.1 V oboch variantoch UŠ riešiť funkčné využitie: zmiešané územia - obchod, výrobné a nevýrobné služby, č. funkcie 502.

1.2 Varianty sa budú odlišovať rozdielnym hmotovo-priestorovým riešením a rôznou mierou intenzity využitia územia; zónu riešiť ako rozvojové územie a min. v jednom variante s regulačným kódom G v zmysle UPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Regulačný kód	Index podlažnej plochy max.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priemerná podlažnosť	Index zastavanej plochy max.	Koeficient zelene min.
G	1,8	502 – Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýrobných služieb	Rôzne formy zástavby, areály	5-6	0,36	0,20

**3. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie:**

bod 6.2. doplniť:

3.1 Zmenu intenzity využitia riešeného územia Towercom riešiť v zmysle intenzity existujúcej zástavby príslušného územia; v riešenom území Towercom požadujeme overiť regulačný kód pre rozvojové územie G.

3.2 Pre navrhované zariadenie občianskej vybavenosti - predajný komplex uviesť bilancie v účelových jednotkách (predajnú plochu v m<sup>2</sup>).

**4. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov:**

bod 6.3. doplniť:

4.1 spracovať základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti, vplývajúce z rozsahu navrhovaných funkcií

4.2 socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstva a predpoklady jeho rozvoja

4.3 podrobnejšie bilancie a štruktúru pracovných príležitostí v navrhovaných zariadeniach

4.4 Profesijnú špecifikáciu navrhovaných pracovných príležitostí z hľadiska funkčnej skladby a štruktúry vyžadujúcu si budúcu potrebu kvalifikácie pracovných zdrojov

4.5 v odvetvovej a funkčnej skladbe navrhovaných zariadení uplatniť členenie podľa jednotlivých systémových funkcií požadovaných v členení na:

- občianska vybavenosť komerčná (obchod, služby)

- občianska vybavenosť nekomerčná (administratíva, školská, sociálna a zdravotnícka vybavenosť, kultúrna a spoločenská vybavenosť, šport a rekreácia, ubytovanie)

4.6 socioekonomické ukazovatele spracovať z hľadiska zhodnotenia využitia územia, od ktorých je možné odvodiť základné potreby vybavenosti, ekonomickú efektívnosť a využiteľnosť navrhovaných funkcií a štruktúr.

**5. Požiadavky z hľadiska regulácie:**

bod 6.4. doplniť:

5.1 V textovej a grafickej časti - v regulačnom výkrese vyjadriť regulačné kódy s jednotlivými koeficientami jednotlivo pre sektory a v zmysle metodiky UPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

5.2 V textovej a grafickej časti - v regulačnom výkrese vyjadriť regulačné čiary a hranice novej zástavby: uličná čiara, hlavná stavebná čiara, podružná stavebná čiara.

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

bod 6.7. doplniť:

6.1 Rešpektovať zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší a vyhlášku č. 356/2010 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší.

6.2 Rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem vo vzťahu k okolitým parcelám.

6.3 Z hľadiska odpadového hospodárstva uviesť základné údaje o predpokladaných množstvách a druhoch odpadov na základe predpokladaného funkčného využitia a počtu prítomných osôb.

6.4 V prípade návrhu hlukovo citlivých funkcií je potrebné okrem zohľadnenia strategickú hlukovej mapy bratislavskej aglomerácie rešpektovať požiadavky vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z.

**7. Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:**

k bodu 6.5:

7.1 Pre dopravno – kapacitné posúdenie vplyvov investičných zámerov na cestnú infraštruktúru je na internetovej stránke Hl. m. SR Bratislavy [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk) zverejnená *Metodika dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov*, ktorú je potrebné použiť v rámci spracovania predmetnej UŠ.

**ZÁVER:**

Z hľadiska územného plánovania odporúčame overiť urbanistickou štúdiou zmenu funkčného využitia vymedzeného územia na Vajnorskej ul., - areál Towercom, Bratislava, nakoľko v súčasnosti je predmetné územie v prevažnej časti nezastavané, pričom územie sa nachádza v centre urbanizovaného územia mesta a areál Towercom priamo susedí so zmiešaným územím obchodu, výrobných a nevýrobných služieb.

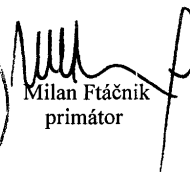
Návrh Zadania Urbanistickej štúdie zóny „ul. Vajnorská areály spoločnosti Towercom – Bratislava“ požadujeme prepracovať v zmysle pripomienok uvedených v tomto stanovisku a opätovne predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na posúdenie v súlade s ustanoveniami § 4 ods. 3 stavebného zákona.

Následne žiadame čístopis zadania urbanistickej štúdie so zapracovaním pripomienok, spolu s predložením komplexného vyhodnotenia prerokovania zadania UŠ a uznesením miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Nové Mesto predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania.

Návrh zadania (GUTGUT, s.r.o., 06/2011) Vám 2x zasielame späť, 1x si návrh zadania ponechávame.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: Návrh zadania (06/2011) 2x

Co: 1. MČ Bratislava – Nové Mesto  
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy  
OÚP, ODP, OÚRM - archív,  
RO – Mz, Gál

