

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

---

Siebert + Talaš, spol. s r.o.  
Jamnického 6  
841 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
180/2011/MS	MAGS ORM 46336/11-283145	Ing.arch. Maďarová/513 Ing. arch. Mazúrová/118	28.09.2011

Vec

## Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k čistopisu urbanistickej štúdie zóny Mlynské Nivy - západ

Listom č. j. 180/2011/MS zo dňa 18.05.2011 ste predložili čistopis **urbanistickej štúdie zóny Mlynské Nivy - západ**, spracovaný firmou Siebert + Talaš, december 2009. Na podklade telefonického výzvy nám bolo predložené aj vyhodnotenie pripomienok z prerokovania urbanistickej štúdie. Návrh ÚŠ bol odsúhlasený v miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Ružinov Uznesením č. 284/XXIII/2008 zo dňa 16.12.2008.

V čistopise urbanistickej štúdie, ktorý bol dopracovaný vo variante 2, je riešené územie v okolí ulice Mlynské Nivy od križovatky s komunikáciou Bajkalská, po Plynárenskú ulicu. Na severe je ohraničená Prievozskou ulicou, z juhu Prístavnou. K urbanistickej štúdii hlavné mesto vyjadrilo pripomienky listom MAGS ORM 39735/08-268065 zo dňa 23.02.2009. Hlavným cieľom spracovania predloženej ÚŠ je vytvorenie územnoplánovacieho podkladu pre spracovanie územných plánov zón a podkladu pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy.

Čistopis 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 k čistopisu urbanistickej štúdie toto

### stanovisko

#### Posúdenie čistopisu ÚŠ zóny Mlynské nivy – Západ z hľadiska stanoviska hlavného mesta vydaného dňa 23.2.2009 (text pôvodného stanoviska)

#### Z hľadiska k nadradenému dokumentu ÚPN hl. m. SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov:

- Konštatujeme, že do Návrhu zmien a doplnkov Územného plánu hl. m. SR Bratislava, Za D 02, ktoré v súčasnosti zabezpečuje hlavné mesto boli zaradené zmeny:
  - KR/RU/25, ul. Jarabinková, Ružinov - zmena z funkcie energetika a telekomunikácie, kód 602 na funkciu občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201

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

- RV/RU/35, ul. Jarabinková, Ružinov - zmena z funkcie energetika a telekomunikácie, kód 602, stabilizované územie na funkciu občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, stabilizované územie

**Pripomienky z hľadiska urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a a socio – ekonomických ukazovateľov:**

- *Požadujeme dopracovať riešenie UŠ z hľadiska funkčného využitia na základe druhého variantu, nakoľko kladne hodnotíme vytvorenie prostredia mestského parku v centrálnej polohe novo navrhovanej štruktúry.*

V čístopise UŠ je síce spracovaný druhý variant so situovaním mestského parku v centrálnej polohe, upozorňujeme však, že jeho rozloha je oproti rozlohe v návrhu UŠ zmenšená.

- *V dopracovaní UŠ požadujeme vychádzať z priestorových regulatívov určených v ÚPN hl. m. SR Bratislavy pre vnútorné mesto, pričom je potrebné pri dopracovaní znížiť intenzitu zataženia územia, so zohľadnením navrhovanej intenzity využitia v prvom variante UŠ.*

Konštatujeme, že pri porovnaní regulatívov z prvého variantu UŠ a čístopisu, sú v čístopise niektoré hodnoty IPP mierne zvýšené.

- *Nakoľko sa riešené územie nachádza v blízkosti zón Chalupkova, Pribinova, CBC a autobusovej stanice Mlynské Nivy, Klingerka a River Port center, kde je plánované, preverované a dosiaľ neuzavreté výškové zónovanie, kompozícia a osadenie výškových objektov, je potrebné urbanistickú koncepciu a kompozíciu územia dopracovať v širších súvislostiach – v nadväznosti na územia tak, aby spolupôsobenie navrhovaných výškových objektov v riešenom území preukázalo vhodnosť navrhovaného zámeru. Dopracovať siluetárno – panoramatické spolupôsobenie navrhovanej štruktúry vo vzťahu na kontaktné územia z exponovaných pohľadov a celkovej panorámy MČ Ružinov.*

Nie je spracovaný výkres širších vzťahov, z toho vyplývajúca urbanistická koncepcia a kompozícia, t.j. ťažiskové osi a hierarchizácia priestorov. Z tejto koncepcie má vyplynúť osadenie akcentov a situovanie námestí. Navrhnuté osadenie dominánt a výkres výškového zónovania zástavby nevychádzajú z vyššie uvedeného kompozičného a urbanistického rozboru, ale z navrhovaných kapacitných bilancii potenciálnych investorov (viď. kap. B.3. – kde sa uvádza: „pri návrhu koncepcie sa vychádzalo z databázy pripravovaných projektov a rozvojových zámerov s bilančnými údajmi jednotlivých investorských zámerov“).

Výkres s pohľadmi z viacerých stanovísk v meste je doložený bez spracovania vyššie uvedených požiadaviek.

- *Pri dopracovaní sa požaduje zdôrazniť hierarchicky priestorovo - prevádzkový a kompozičný systém zástavby s riešením verejných priestorov a trás prepájajúcich jednotlivé bloky.*

Predložená UŠ nespĺňa kompozičný princíp – spájanie „okrskov“ do vyššieho kompozičného zámeru. Predložená dokumentácia predstavuje nesúrodé, zložité a mnohotvárne stavebné hmoty, ktoré sú izolované a nezávislé, bez vzťahových relácií. Ide o mechanistické radenie bez sledovania vzájomných súvislostí a širších väzieb. Požadujeme v návrhu aplikovať základné urbanistické princípy a prehodnotiť kvalitu kompozičného riešenia.

- *V riešení uplatňovať mestskú štruktúru rešpektujúcu a vytvárajúcu nadväznosť na kontaktné zóny celomestského centra, uplatňovať pevnú hmotovo – priestorovú štruktúru založenú na stavebných polyfunkčných blokoch, pre ktoré je charakteristická potenciálna prepojitelnosť.*

Požadujeme uplatniť urbanistické princípy priestorového usporiadania zástavby - otvorená, zovretá alebo integrovaná a ich kombinácií: voľná, líniová, uličná, blokovaná, rastrová alebo hniezdová tak, aby hlavným kompozičným znakom bola jasnosť, prehľadnosť a dobrá vnímateľnosť skladby objektov. Kompozičné členenie, výšky a akcenty urobiť na základe rozboru dôležitých pohľadových vzťahov a väzieb na najbližšie okolie a významné dominanty mesta.

Kompozične diferencovať priestory tak, aby vyhovovali rôznym spoločenským činnostiam:

- a) bezprostrednému okoliu bytových budov – blízkym rekreačným priestorom (ihriská pre deti, plochy pre oddych),
- b) spoločensky frekventovaným priestorom – vstupy do území, zástavky MHD, centrá občianskej vybavenosti. Rôzne úrovne spoločenskej komunikácie prepájať pešími trasami, vytvárať námestia.

- *Dominanty odporúčame umiestňovať do ťažiskových uzlových lokalít a hierarchicky vyšších prostredí.*

Ťažiskové uzlové lokality a hierarchicky vyššie prostredia nie sú preukázané, nie je jasné, kde kulminujú organizačno – funkčné a výtvarno – kompozičné vzťahy urbanistickej štruktúry. Na mieste preukázania kulminácie kompozičných vzťahov ako najpresvedčivejší prejav odporúčame osadiť dominanty.

- *Požadujeme znížiť intenzitu využitia územia tak, aby v jednotlivých blokoch boli stanovené IPP max. na podklade 1. variantu, pričom v blokoch 10,11 a 12 a v bloku Prístavná neprekročí IPP max. hodnotu 3,6; opodstatnenosť intenzívnejšie využívaných priestorov je prípustná len vo vzťahu k tvorbe centrotvorných priestorov a kompozične prevádzkových akcentov danej zóny z hľadiska celkovej hierarchizácie priestorov.*

Poukazujeme na metodicky neprípustné riešenie v čistopise UŠ:

- 1) pre bloky 12 a 13 nezapočítavať pre výpočet IPP funkčnú plochu zelene (kód 1130), ktorá sa nachádza v podblokoch 12b a 13b;
- 2) upozorňujeme, že v bloku 6 po odrátaní plochy parku ( 7 418 m<sup>2</sup>) vychádza IPP = 4,44, čo vysoko prekračuje povolený koeficient;
- 3) v Regulačnom výkrese – Návrh zmien a doplnkov a k nemu prináležiacej tabuľke pre Z3 žiadame uviesť zmenu funkcie na zeleň;
- 4) požadujeme jednoznačné ohraničenie blokov - konkrétne pre zmenu v bloku Z9 tak, ako je to navrhnuté pre zmeny ÚPN.

Nakoľko nie je na základe kompozičného rozboru preukázaná opodstatnenosť intenzívnejšie využívaných priestorov ako centrotvorných priestorov a kompozične prevádzkových akcentov v blokoch 10,11 a 12 z hľadiska celkovej hierarchizácie priestorov, je navrhovaný IPP = 3,6 nezdôvodniteľný.

- *Doplniť plošné bilancie za jednotlivé navrhované funkčné zložky – bývanie a občianska vybavenosť – administratíva, obchod, služby, verejné stravovanie, zdravotníctvo, školstvo, sociálny starostlivosť, šport, kultúra a cirkev v účelových jednotkách; vo výkrese urbanistickej koncepcie vyznačiť lokalizáciu tejto občianskej vybavenosti v členení na jednotlivé typy ( najmä zdravotníctvo, školstvo) z hľadiska dochádzkových vzdialeností.*

Občianska vybavenosť - Nekomerčné funkčné systémy:

1. Návrh občianskej vybavenosti je odvodený od predpokladaného počtu obyvateľov (8 000) a je bilancovaný v zmysle našich požiadaviek v účelových jednotkách.
2. Návrh občianskej vybavenosti uvažuje so vzájomnou deľbou potrieb OV v územiach bezprostredne nadväzujúcich na riešené územie bez dokladovania lokalizácie nových zariadení nekomerčnej OV a bez uvedenia kapacít, ktoré budú riešené v dotykovom území
3. Zariadenie základnej školy pre 760 žiakov (30 tried) nie je v riešenom území lokalizované, s predpokladom využitia jestvujúcich škôl v priľahlom území.(ZŠ Novohradská, ZŠ Mierová).
4. Zariadenia športu a rekreácie sú lokalizované najmä v polyfunkčných objektoch, maloplošné ihriská v obytných komplexoch bez zakreslenia vo výkresovej časti.

Upozorňujeme, že:

1. Predpokladanú potrebu 760 žiackych miest v ZŠ nie je možné v plnom rozsahu saturovať v priľahlom území: v ZŠ na Košickej, ZŠ Mierová ul. a ZŠ na Kulíškovej vzhľadom na ich projektované kapacity
2. Potrebná výmera zariadenia ZŠ pre 350 žiakov predstavuje 12 250 m<sup>2</sup> a pri integrovanom využívaní zariadení športu a telovýchovy pre základnú školu a pre gymnázium je požadovaná výmera areálu oboch škôl je min. 25 500 m<sup>2</sup>.
3. Potreba 27 lekárskejších miest ambulantnej zdravotnej starostlivosti si vyžaduje riešenie samostatného zariadenia – zdravotné stredisko.
4. Upozorňujeme, že zariadenia sociálnej starostlivosti - dom sociálnych služieb, zariadenia seniorov (domovy dôchodcov) sú ústavné zariadenia so samostatnou prevádzkou areálového typu

Predloženú urbanistickú štúdiu Mlynské Nivy – západ požadujeme dopracovať a doplniť v zmysle vyššie uvedeného o riešenie a lokalizovanie vo vlastnom území:

- 1 zariadenia základnej školy,
- zariadenia MŠ aj ako areálové zariadenie,
- 1 samostatného zdravotného strediska,

- 1 zariadenia pre seniorov s kapacitou 45 lôžok ako areálového zariadenia,
- 1 zariadenia Domova sociálnych služieb ako samostatného areálového zariadenia.

V grafickej časti dokumentu požadujeme predmetné areálové zariadenia vrátane ZŠ, MŠ a zariadení športu zakresliť.

#### Komerčné funkčné systémy:

Je uvedená plocha 313 000 m<sup>2</sup> podlažných plôch komerčnej vybavenosti, pri ktorej sa konštatuje, že vysoko prekračuje potreby trvalo bývajúceho obyvateľstva. Požadujeme špecifikovať túto podlažnú plochu na jednotlivé druhy komerčnej vybavenosti v účelových jednotkách, t.j. za funkčné systémy - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, administratíva, služby, obchod a verejné stravovanie požadujeme uviesť účelové jednotky:

- administratíva – podlažné plochy v m<sup>2</sup>,
- ubytovacie zariadenia CR - počet lôžok,
- služby - pracovné miesta, podlažné plochy v m<sup>2</sup>,
- obchod – predajné plochy v m<sup>2</sup>,
- verejné stravovanie – odbytové plochy.

- *V tabuľke návrhu rozvoja pracovných príležitostí sa uvažuje s počtom 8 781 zamestnancov v administratíve a 3 951 zamestnancov v rámci občianskej vybavenosti, čo spolu činí 12 732 zamestnancov.*

V časti č. 10 Prírastok obyvateľov, bytov a zamestnancov sa predpokladá nárast o cca 16 245 pracovných príležitostí, avšak v časti E. 1 Zásobovania vodou sa uvažuje s počtom 12 730 zamestnancov, čo je potrebné zosúladiť.

#### **Prípomienky z hľadiska zelene:**

- V riešení ÚŠ je navrhované vybudovanie verejného parku pozdĺž južného okraja zóny. Upozorňujeme, že v tomto území sa t.č. nachádza vzdušné elektrické vedenie a ochranným pásmom, pod ktorým je vybudovanie parku je limitované, ba až nereálne. ÚPN hl. m. v území definuje plochy pre funkciu ochranná a izolačná zeleň a navrhuje kabelizáciu elektrických vedení.

- *Podľa porovnaní a prepočtov požadovaného rozsahu ozelenenia podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov a podľa návrhu ÚŠ konštatujeme, že navrhovaný rozsah plôch zelene v zmysle  $KZ_{min}$  je deficitný.*

V kap. J. Urbanistická ekonómia sú uvedené aj údaje o porovnaní  $KZ_{min}$  podľa platného ÚPN 2007 s návrhom regulatívo podľa ÚŠ Mlynské nivy – západ. Konštatujeme, že v niektorých blokoch resp. podblokoch nie je splnená požiadavka minimálneho koeficientu ozelenenia vyjadrená pomocou  $KZ_{min}$ , tzn. ako podiel plôch zelene na rastlom teréne. Pri zápočte aj plôch zelene nad podzemnými konštrukciami (t.č. sa nezapočítavajú), vychádzajú bilancie ozelenenia priaznivejšie.

- *Pri interpretácii rozsahu plôch zelene podľa regulatívo len pre bývanie vychádzajú bilancie ozelenenia priaznivo. Pre uvažovaný počet obyvateľov 8 925, resp. 3 188 bytov je potrebné v riešenom území zabezpečiť  $(3\,188 \times 11,2 \text{ m}^2/1 \text{ byt}) = 35\,705,6 \text{ m}^2$  parkov a sadovníckych úprav.*

V zmysle záväznej časti ÚPN 2007, kap. C 3.2. Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby je potrebné v rozvojových územiach obytnej zástavby riešiť vybudovanie parkových plôch v rozsahu uvedenom v tab. ÚPN na strane časť C – strana 64. Z údajov uvedených v čístopise nie je jasné, akým spôsobom a či bola táto požiadavka vôbec riešená.

- *Doplniť informácie o spôsobe vyhodnotenia a prípadnej sanácie znečistenia zemín v riešenom území vzhľadom na bývalé funkčné využívanie územia.*

V predloženej čístopise nezpracované.

V prípade umiestnenia objektov na bývalých výrobných plochách, požadujeme v ďalších stupňoch dokumentácie zhodnotiť i stupeň znečistenia horninového prostredia a príp. navrhnúť spôsob sanácie.

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

k bodu č. 5 predmetného stanoviska mesta s názvom *Prípomienky z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia* uvádzame, že predložený čístopis má nasledovné nedostatky:

K dopravno - kapacitnému posúdeniu:

Konštatujeme, že predložená dokumentácia je totožná s predchádzajúcou dokumentáciou, ku ktorej sme sa vyjadrili stanoviskom ODP/1181/08-čs z 13.2.2009 (zahrnuté do Stanoviska hl. m. SR Bratislavy k UŠ zóny Mlynské nivy – západ, č. j. MAGS ORM 39735/08-268065 z 23.2.2009). V predloženej dokumentácii je čiastočne aktualizovaná dopravná prognóza pre stav s investíciami pre roky 2015 a 2030 na Prievozskej a Bajkalskej ul. a doplnené je dopravno-kapacitné posúdenie križovatky Bajkalská – Prievozská, ktorá je tu navrhnutá už so stavebnými úpravami zahrnutými v stavbe pre nákupné centrum MAX. Kapacita križovatky vyhovuje predpokladaným nárokom dopravy aj pre rok 2030.

Ďalší text v predloženej dokumentácii v časti *D.3 Posúdenie návrhu verejného dopravného vybavenia z hľadiska kapacity disponibilnej dopravnej siete*, ako aj grafické prílohy k dopravnému posúdeniu, ostali bez zmeny.

Naše predchádzajúce stanovisko preto ostáva naďalej v platnosti. To znamená, že objem dopravného potenciálu navrhovanej investície voči celkovému objemu na nadradenej komunikačnej sieti v riešenom území považujeme za nadmerný. Trváme na našej požiadavke, uplatniť v tejto zóne reguláciu územia z hľadiska výšky jeho dopravného potenciálu. V tomto zmysle bol určený dopravný regulatív na úrovni max. 187 jász/ha/hod pre riešené územie Mlynské Nivy - západ. Naša požiadavka, aby bol tento dopravný regulatív premietnutý do čistopisu urbanistickej štúdie, a na jeho základe primerane upravená miera intenzity využitia územia, nebola zohľadnená. Preto žiadame, aby podmienka rešpektovania dopravného regulatívu bola preukázaná pri predkladaní všetkých jednotlivých zámerov v riešenom území v ďalších stupňoch dokumentácií. Dopravný regulatív žiadame premietnuť do čistopisu UŠ.

**Pripomienky z hľadiska verejného technického vybavenia územia:**

- bez pripomienok

**Záver :**

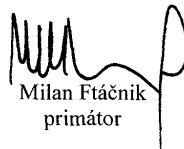
**Predloženú dokumentáciu nie je možné považovať za čistopis urbanistickej štúdie, nakoľko nerešpektuje výsledky vyhodnotenia pripomienok k prerokovanému návrhu Urbanistickej štúdie zóny Mlynské Nivy – západ.**

Čistopis urbanistickej štúdie požadujeme dopracovať v zmysle hore uvedených pripomienok a zaslať Hlavnému mestu SR Bratislava na vyjadrenie.

Vzhľadom na uvedené neodporúčame predmetný čistopis UŠ zóny Mlynské Nivy - Západ odsúhlasiť ako územnoplánovací poklad do doby jeho kompletného doriešenia.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

CO:

Mestská časť Bratislava - Ružinov  
Krajský stavebný úrad v Bratislave  
Magistrát: OURM – RO - Mz