

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

TESAKO, s.r.o.
Dvořákovo nám. 10
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybvavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM60289/11-419643	Ing.arch.Paalová/59356337	10.4.2012

Vec:

Urbanistická štúdia zóny Pasienky, mestská časť Bratislava – Nové Mesto, návrh zadania, stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Listom evidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy dňa 14.12.2011 ste požiadali o posúdenie **návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Pasienky v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto**, ktorého obstarávateľom je spoločnosť Tesako, s.r.o., Lamačská cesta 3, Bratislava a spracovateľom urbanistickej štúdie bude FORM – PROJEKT, s.r.o., Drotárska cesta 19, Bratislava. Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD podľa návrhu zadania je Ing. arch. Marta Šimová, reg. č. 024.

Návrh zadania bol vypracovaný v októbri 2011 a v jeho zmysle urbanistická štúdia podrobnejším riešením na zonálnej úrovni overí potenciál vnútorného územia zóny pre zámery vlastníkov uvedené v zadaní a spôsob ich začlenenia v rámci rozvoja polyfunkčného územia zóny. Zároveň urbanistická štúdia overí podmienky pre koncepnú koordináciu prípravy investičnej činnosti v území. Prerokovaná urbanistická štúdia bude slúžiť podľa zadania ako **podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy a po jej odsúhlasení a zosúladení s územným plánom mesta v procese územného rozhodovania v danom území.**

Dôvodom obstarania a špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie, ako územnoplánovacieho podkladu, je podľa návrhu zadania overenie potenciálu vnútorného územia zóny Pasienky, v ktorom vlastníci pozemkov a objektov uvažujú v nosnej časti vnútorného územia zóny aj s funkciami bývania a občianskej vybavenosti, ktorého súčasťou budú aj športovo – rekreačné funkcie.

Cieľom riešenia je podľa návrhu zadania stanovenie koncepcie urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, návrh zmeny funkčného využitia a regulácie stanovenej v Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov, riešenie dopravného a technického vybavenia územia. Súbežne so spracovaním štúdie budú podľa zadania vytípané primerané náhradné plochy športu pre dislokáciu športových zariadení celomestského a nadmestského významu formou lokalizačnej štúdie.

Riešené územie je vymedzené na východnej strane Trnavskou ulicou, na západnej strane Vajnorskou ulicou, na juhu Bajkalskou ulicou a na severe Tomášikovou ulicou.

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

Predložený návrh zadania urbanistickej štúdie zóny Pasienky navrhuje jej **vypracovanie v dvoch variantoch**, pričom variantne bude overený spôsob a intenzita využitia ťažiskového územia, umiestnenie a rozsah výškových objektov, skladba a organizácia zástavby a funkcií v zóne, podiel organizovaných a verejne prístupných športovo – rekreačných plôch v zóne, podiel plôch pre nový mestský verejný park.

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, environmentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území. V zmysle uvedeného urbanistická 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 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. Základné údaje:

bod 2 – opraviť:

1.1 Uviesť odborne spôsobilú osobu s platným preukazom.

2. Dôvody obstarania urbanistickej štúdie:

bod 3 – upraviť:

2.1 Pri obstarávaní štúdie je potrebné vychádzať z toho, že rozvoj územia a jeho koncepciu odsúhlasujú orgány územného plánovania, ktoré sú orgánom garantujúcim miestne komunálne záujmy, na podklade prerokovaných územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacích dokumentácií, pričom je potrebné vychádzať z územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa. Z uvedených dôvodov vlastníci pozemkov a objektov v tomto procese neurčujú prioritne koncepciu využitia územia.

2.2 Zhodnotenie vhodnosti reanimácie prostredia, jeho súčasného významu pre mesto, vhodnosť prehodnotenia súčasných športových funkcií na polyfunkčné využitie a možnosť začlenenia územia do polyfunkčnej štruktúry centrálnych území mesta je úlohou prerokovaného územnoplánovacieho podkladu, a nie návrhu zadania.

2.3 Doplniť do posledného odseku namiesto „verejná zeleň“ text „veľký verejný mestský park, ktorý bude tvoriť vnútorné jadro územia“.

3. Špecifický účel použitia urbanistickej štúdie:

bod 4 upraviť a doplniť:

3.1 Urbanistická štúdia neoveruje len zámery vlastníkov, ale musí vychádzať z potrieb mesta a mestskej časti, preto požadujeme na koniec prvej vety doplniť: „a s dôrazom na potreby mesta a mestskej časti“.

3.2 Urbanistická štúdia môže byť podkladom pre návrh zmien a doplnkov územného plánu mesta len za predpokladu kladného prerokovania.

Uviesť aktuálnu informáciu, že spoločnosť Tesako podala dňa 15.11.2011 podnet k novému ÚPN hl. m. SR Bratislavy s tým, že uvažovaný investičný zámer je obsiahnutý v predloženej zadani a bude overený urbanistickou štúdiou. Hlavné mesto SR Bratislava eviduje uvedený podnet s tým, že navrhovaná zmena funkčného využitia predmetného územia musí byť podložená kladne prerokovanou urbanistickou štúdiou zóny v zmysle §4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v spolupráci s príslušnou mestskou časťou.

4. Hlavné ciele riešenia :

bod 5 doplniť:

4.1 Stanoviť koncepciu optimálneho funkčného využitia a priestorového usporiadania územia vo väzbe na športovo – rekreačné danosti záujmového územia.

4.3 V urbanistickej štúdií definovať súčasné funkčné využitie a navrhované zmeny funkcie s príslušnou grafikou v zmysle metodiky ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov schváleného mestským zastupiteľstvom Hl. m. SR Bratislavy uznesením č. 17/2011 zo dňa 15.12.2011 s účinnosťou od 1.2.2012.

5. Východiská vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, resp. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov:

k bodu 7 – aktualizovať a doplniť:

5.1 Konštatujeme, že ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje v území zodpovedajúcom návrhu vymedzenia riešeného územia zóny Pasienky v MČ Nové Mesto nasledovné funkčné využitie:

a) viacpodlažná zástavba obytného územia (č. funkcie 101), občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č.funkcie 201), šport, telovýchova a voľný čas (č.funkcie 401), zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (501), vodné plochy a toky (č. funkcie 901) charakterizované ako stabilizované územie;

b) časť riešeného územia pozdĺž Trnavskej ul., určená pre funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č.funkcie 201), je charakterizovaná ako rozvojové územie, regulačný kód F a časť riešeného územia pozdĺž Bajkalskej ul., určená pre funkčné využitie zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (č. funkcie 501) je charakterizovaná ako rozvojové územie, regulačný kód H.

5.2 Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02, boli schválené uznesením MsZ č. 400/2011 zo dňa 15.12.2011, vyhlásené boli všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12.2011 a nadobudli účinnosť 1.2.2012. Dokument je zverejnený na internetovej adrese www.bratislava.sk. V zadaní a pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné uplatňovať aktuálne znenie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

5.3 V zmysle Územného generelu športu a rekreácie plocha existujúcich areálov a zariadení výkonnostného športu na území mesta tvorí 4,53 m²/obyvateľa, čo predstavuje len 57% z požadovaných 8 m²/obyvateľa, z čoho vyplýva, že športové plochy v hlavnom meste v súčasnosti nedosahujú požadovaný štandard. Uvedené údaje je potrebné brať na vedomie pri riešení zóny Pasienky.

5.4 V oblasti Pasienkov boli v posledných rokoch vybudované významné stavby a v okolitom území sa chystá realizácia ďalších investícií (napr. areál bývalého Istrochemu, plochy v okolí železničnej stanice Nové Mesto, areál Slovany). S ohľadom na súčasnú intenzitu zástavby v kontaktných územiach Pasienkov a pripravovanú transformáciu viacerých plôch v okolí zóny Pasienky nie sú žiadúce ďalšie úbytky zelene, naopak je potrebné očakávané úbytky plôch zelene nahradiť novou, kvalitnou a obyvateľstvu dostupnou zeleňou. Dostupnosť parkových plôch 300 m resp. 700 m je sledovaná aj v rámci EÚ a vychádza z ECI indikátora č. 4 Dostupnosť miestnej verejnej zelene a miestnych služieb.

6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia UŠ:

bod 8. upraviť a doplniť:

6.1 Vypustiť druhý odsek „umiestnenie výškových objektov ...“.

6.2 Doplniť odrážku: V jednom variante overiť zástavbu bez výškových dominánt.

6.3 Vypustiť posledný odsek „podiel plôch pre nový mestský park ...“ v súvislosti s doplnením požiadaviek uvedených v bode 2.3 tohto stanoviska, nakoľko **v každom variante požadujeme riešiť veľký verejný mestský park, ktorý bude tvoriť vnútorné jadro územia.**

7. Požiadavky na obsah UŠ:**bod 9.2. upraviť:**

7.1 Kompozíciu a hmotovo - priestorové riešenie zástavby zdokumentovať v každom variante v diaľkových pohľadoch mesta ako aj v lokálnych pohľadoch z križovatiek Trnavská - Tomášikova ul. a Trnavská - Bajkalská ul. Dokumentovať, že stavby svojím hmotovo - priestorovým riešením nepresiahnu objem existujúcich objektov zóny Pasienky a nebudú nevhodne pôsobiť v diaľkových pohľadoch mesta.

8. Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia územia:**k bodu 9.3:**

8.1 V odrazke o Metodike dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov doplniť nasledovné: „Kapacitné posúdenie stavu dopravnej infraštruktúry je nutné vypracovať v dvoch horizontoch, a to konkrétne na súčasný stav v zmysle platného Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy a na stav podľa riešenia predmetnej urbanistickej štúdie“. Rozsah kapacitného posúdenia žiadame konzultovať na oddelení dopravného plánovania Magistrátu hl. m. SR Bratislavy ešte pred začatím prác.

9. Požiadavky na riešenie tvorby a ochrany životného prostredia:**k bodu 9.5. uvádzame:**

9.1 Zmeny územného plánu podliehajú postupom v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Upozorňujeme, že z ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie nie je jednoznačné uplatnenie postupov EIA - posudzovanie v rámci vypracovávaní urbanistickej štúdie. S ohľadom na uvedené, požadujeme už v tejto etape konzultovať s príslušným orgánom životného prostredia spôsob a čas vyhodnocovania vplyvov na životné prostredie (SEA/EIA).

bod 9.5. doplniť a upraviť:

9.2 Rešpektovať jazero Kuchajda; zdôrazniť jeho funkciu ako najvýznamnejšej plochy zelene zóny Pasienky a podporiť rozšírenie zelene do vnútorného územia zóny.

9.3 V prvom odrazníku aktualizovať citovaný zákon 272/1994

9.4 V odrazníku „z hľadiska zelene“ vypustiť text od: ...pre konkrétne funkcie ... až do konca odrazníka.

9.5 V odrazníku „z hľadiska odpadového hospodárstva,“ doplniť: zbilancovať existujúcu a v navrhovaných variantoch výhľadovú produkciu odpadov v riešenom území, vyhodnotiť priráženie existujúceho systému nakladania s komunálnymi odpadmi na území Bratislavy; popísať systém nakladania s odpadmi v riešenej zóne na úrovni podrobnosti riešenej UŠ aj s priestorovými požiadavkami.

9.6 Odrazník „z hľadiska oslnenia“ odporúčame preformulovať na „z hľadiska preslnenia a denného osvetlenia“.

9.7 Doplniť odrazník „z hľadiska ovzdušia“ a uviesť v ňom text - rešpektovať ustanovenia zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší a vyhlášku č. 356/2010 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia citovaného zákona.

10. Požiadavky z hľadiska demografie a socioekónómie:**bod 9.7. doplniť a zaradiť pred bod 9.3.:**

10.1 V časti bývanie členiť bývanie na trvalé a prechodné.

10.2 Opraviť číslovanie – chýba bod 9.8.

11. Požiadavky z hľadiska občianskej vybavenosti:**bod 9.9. doplniť a zaradiť pred bod 9.3.**

11.1 Občiansku vybavenosť členiť v štruktúre: obchod, služby, administratíva, školská, sociálna a zdravotnícka vybavenosť, kultúrna a spoločenská vybavenosť, šport a rekreácia, ubytovanie.

11.2 Stanoviť základné potreby občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

11.3 Vo všetkých štyroch odrazkách za slová občianska vybavenosť doplniť: „v účelových jednotkách“.

11.4 Zvýšenú pozornosť požadujeme venovať najmä verejnej sociálnej infraštruktúre - školstvo, sociálna starostlivosť a zdravotníctvo a športovo rekreačným vybavenostiam v území.

12. Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonomie:**bod 9.11 opraviť a zaradiť pred bod 9.3.:**

12.1 V druhom odrazníku presunúť text: „a koeficienty zelene za celé riešené územie a podľa základných funkčno-priestorových celkov“ pred text: „prípadne index stavebného objemu“.

12.2 V treťom odrazníku opraviť text: „...vyjadrenú v objemoch podlažných plôch...“ na text: „...vyjadrenú v podlažných plochách...“.

13. Požiadavky na reguláciu využitia územia:**bod 9.12 doplniť zaradiť pred bod 9.3.:**

13.1 Vyjadriť regulačné kódy s jednotlivými koeficientami v grafickej a textovej časti jednotlivo pre sektory a v zmysle metodiky platného ÚPN hl. mesta SR Bratislava rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

14. Požiadavky na riešenie technického vybavenia územia:**bod 9.4 upraviť:**

14.1 Odkanalizovanie, vodné toky a vodné plochy

Na str. 14, v 4. odrážke vypustiť záverečný text: „v riešení odkanalizovania zástavby a územia vychádzať zo systému v danom území založenom na princípe jednotnej kanalizácie“ a nahradiť ho novým textom: „Odvodnenie novonavrhovanej zástavby uvažovať kanalizáciou delenej sústavy, so zadržívaním dažďových vôd v území“ a 6. odrážku vypustiť.

15. Požiadavky na minimálny rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti UŠ:**bod 10 upraviť a doplniť:**

15.1 Odporúčame upraviť znenie výkresu ozelenenia na: výkres zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES.

15.2 Urbanistickú štúdiu žiada Hlavné mesto SR Bratislava predložiť vo výtlačku aj v digitálnej forme.

16. Požiadavky na spracovanie súvisiacich podkladov:**bod 12. doplniť:**

16.1 ...v M 1:5 000 a bude obsahovať pre všetky variantné návrhy riešenia najmä: ...

17. Doteraz spracované súvisiace UPD a UPP:**bod 13. doplniť :**

17.1 Strategická hluková mapa bratislavskej aglomerácie.

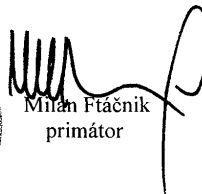
ZÁVER:

Čistopis zadania urbanistickej štúdie so zapracovaním pripomienok uvedených v tomto stanovisku, spolu s predložením komplexného vyhodnotenia prerokovania zadania urbanistickej štúdie a stanoviskom mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, žiadame predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na posúdenie v súlade s ustanoveniami § 4 ods. 3 stavebného zákona.

Nakoľko má urbanistická štúdia za cieľ overiť možné zmeny a doplnky Územného plánu hl. m. SR Bratislava rok 2007 v znení zmien a doplnkov, resp. má slúžiť ako podnet do nového územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava a následne má byť uplatnená aj v procese územného rozhodovania v danom území, je potrebné zabezpečiť koordináciu a súčinnosť pri obstarávaní predmetnej urbanistickej štúdie aj s mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, ako orgánu územného plánovania, ktorý garantuje miestne komunálne záujmy.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

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