

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ambruš  
Hlúšik  
Hlúšik

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM 60526/11-422633	Ing. Mosná/59356508	19.04.2012

Vec

**Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k „Urbanistickej štúdiu zóny Bratislava – Záhorská Bystrica“ - Vrbánky**

Listom č. j. MAGS ORM 60526/11-422633 zo dňa 19.12.2011 ste predložili na zaujatie stanoviska „Urbanistickú štúdiu zóny Bratislava – Záhorská Bystrica“ - Vrbánky, spracovanú Ing. arch. Marekom Halinárom a Ing. arch. Michalom Hlúšikom, rok 11/2011. Obstarávateľom UŠ je spoločenstvo vlastníkov pozemkov v katastri Záhorská Bystrica – Vrbánky, zastúpená Ing. Jurajom Ambrušom.

Konštatujeme, že predložená UŠ zóny Bratislava – Záhorská Bystrica, Vrbánky rieši novú zástavbu v časti stabilizovaného územia lokality Vrbánky charakteristickej svahovitým terénom a intenzifikáciou pôvodnej výstavby rodinných domov v území medzi ulicami Donskou a Sekyľskou. V lokalite sa navrhuje 17 rodinných domov radených pozdĺž novej obslužnej komunikácie trasovanej kolmo na vrstevnice svahovitého terénu v smere od severozápadu na juhovýchod. Koncepcia intenzifikácie obytnej zástavby vychádza z UŠ *Rozvoj IBV v lokalitách intravilánu obce, lokalita „E“* Vrbánska ul. (autor: Ing. arch. Kaliská, čistopis rok 2000). Predložená UŠ rieši časť lokality Vrbánky o rozlohe približne cca 1,5 ha. Širšie vzťahy sú schematicky zdokumentované v mierkach M 1:20 000 a M 1:250 000.

Urbanistická štúdia nebola spracovaná na podklade prerokovaného zadania.

Dopravné riešenie lokality navrhuje miestnu komunikáciu funkčnej triedy D1 v dopravne tlmenom charaktere, slúžiacu predovšetkým pre príjazd a odjazd osobných automobilov najmä majiteľov súkromných pozemkov. Navrhovaná komunikácia bude slepá ulica s navrhnutým obrátkom. Vzhľadom na šírkové dimenzie pozjazdnej časti sa uvažuje s parkovaním a odstavovaním vozidiel na vlastných pozemkoch pri rodinných domoch.

V zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je predmetné územie určené pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované územie.

Dôvodom spracovania UŠ je návrh nového funkčno-priestorového usporiadania danej lokality so zámerom regulácie budúcej málopodlažnej zástavby v obytnom území, dopravne prístupnej z komunikácie Donskej ul. Súčasťou riešenia je stanovenie zastavovacích podmienok pre umiestnenie stavieb a návrh dopravného riešenia a technickej infraštruktúry v danej lokalite.

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

Urbanistická štúdia bola posúdená 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 d) a § 3 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k urbanistickej štúdii toto

#### **stanovisko.**

##### **1. Požiadavky na obsah UŠ:**

- pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania (zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov);
- základným prípravným dokumentom pre vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie je zadanie. Zadanie určuje hlavné ciele a požiadavky na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie, t.j. určuje rozsah a obsah územnoplánovacej dokumentácie, postup prác a komplexné požiadavky pre riešenie územia. (Podrobnejšie obsah zadania upravuje vyhláška MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii).

##### **2. Určenie špecifického účelu použitia UŠ:**

- UŠ bude podkladom pre usmerňovanie investičnej činnosti v území a pre budúci projekt výstavby komunikácii a inžinierskych sietí v predmetnej lokalite.

##### **3. Požiadavky z hľadiska priestorového usporiadania a intenzity využitia riešeného územia:**

- zakomponovanie zástavby do prostredia zóny je potrebné zdokumentovať:
  - vizualizáciami navrhovanej zástavby v priestore zóny a v obraze Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica;
  - rezopohľadmi navrhovanej zástavby s predpokladanými terénnymi úpravami (predpokladané účinky terénnych úprav na susedné nehnuteľnosti a okolie, celkový počet podlaží vnímateľných z úrovne hlavného pohľadu a pod.);
- v predloženej riešení absentuje prepojenie s okolitou uličnou sieťou, riešenie nevytvára žiadne verejné priestranstvá, identifikačné prvky a znaky, s ktorými by sa obyvatelia navrhovanej lokality mohli identifikovať;
- návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku. Žiadame urbanistickým riešením dosiahnuť rozmanitosť a individualitu navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia (verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice);
- požadujeme v území riešiť prístupovú komunikáciu v šírkovom usporiadaní min. 6,0 m, s chodníkom min. 1,5 m a komunikáciu riešiť s prepojením na okolitú obytnú zástavbu.

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

- z hľadiska dopravných vzťahov považujeme predmetný rozsah pre urbanistické vyštudovanie územia za podhodnotený. Územie nie je logicky vymedzené a dopravné riešenie sa nezaobrá širšími vzťahmi;
- riešenie obsluhy predmetného územia prostredníctvom komunikácie s jednostrannou obsluhou pozemkov, pričom paralelne vo vzdialenosti cca 10 m je vedená ďalšia komunikácia - Sekýľska ulica,

považujeme za nevhodné, nekoncepčné a neekonomické, hodnotíme to ako prejav živelného rozvoja v danom území;

**5. Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia územia:**

- pre zabezpečenie potreby požiarnej vody je potrebné mať profil navrhovaného vodovodu DN 100 mm;
- v predloženej dokumentácii nie je riešené odvádzanie dažďových vôd z jednotlivých pozemkov rodinných domov (je potrebné navrhnuť odvádzanie dažďových vôd tak, aby boli zneškodňované na vlastných pozemkoch RD).

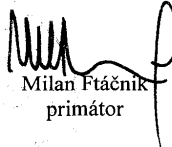
**Záver:**

Predmetné podanie „Urbanistická štúdia zóny Bratislava - Záhorská Bystrica“ - Vrbánky nezodpovedá po obsahovej stránke a ani spôsobom spracovania náležitostiam stanoveným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii pre urbanistickú štúdiu. Základným prípravným dokumentom pre vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie je zadanie. Obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v zadaní.

Požadujeme spracovať urbanistickú štúdiu širšieho územia, pričom je žiaduce logicky vymedziť riešené územie vo vzťahu k existujúcej zástavbe a stanoviť novú koncepciu zástavby v území, so zohľadnením terénnej konfigurácie. Komplexne je potrebné naštudovať dopravnú situáciu v dotknutom území vzhľadom k tomu, že jedinou obslužnou prístupovou komunikáciou je Donská ul.

Pri obstarávaní „Urbanistickej štúdie zóny Bratislava - Záhorská Bystrica“ - Vrbánky požadujeme postupovať v zmysle stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

S pozdravom



Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: 1x dokumentácia  
Rozdeľovník:  
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
Magistrát: RO-Mz