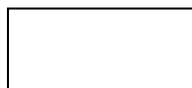


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Lalík

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
03.11.2010 MAG S ORM57018/10-350237 Ing.Šimeunovičová/595 12.01.2011

Vec:

Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Rača – Potočné v mestskej časti Bratislava - Rača

Listom evidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy dňa 01.11.2010 ste požiadali o posúdenie návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Rača – Potočné v mestskej časti Bratislava – Rača, ktorej investorom je spoločnosť SI Real s.r.o., Tematínska 5/A, Bratislava a spracovateľom Ing.Terézia Davidová, odborne spôsobilá osoba (reg. č. 062).

Návrh zadania bol vypracovaný v septembri 2010 a jeho zámerom je overenie koncepcie riešeného územia prostredníctvom urbanistickej štúdie, ktorá by po kladnom prerokovaní slúžila ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavy.

Dôvodom obstarania a špecifickým účelom urbanistickej štúdie, ako územnoplánovacieho podkladu, by podľa návrhu zadania ÚŠ Rača bolo overenie nového funkčného využitia územia, hmotovo-priestorového riešenia a návrhu zmeny regulácie stanoveného v Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov a v prípade kladného prerokovania tak získanie podkladu pre návrh zmien a doplnkov. Cieľom riešenia je stanovenie koncepcie urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, dopravného a technického vybavenia územia. Celková výmera riešeného územia je 31 358 m². Návrh zadania ÚŠ Rača Potočné navrhuje vypracovanie ÚŠ v dvoch alternatívach:

	regul. kód	IPP max.	priest.usporiad.	priem.podlažnosť	I/ZP max.	KZ min.
Alternatíva 1	D	0,9	Bytové domy	3	0,30	0,25
Alternatíva 2	E	1,1	Bytové domy zástavba mestsk. typu	4	0,28	0,30

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.

Laurinská 7. II. poschodie, č. dverí 207

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/58 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk ormi@bratislava.sk

55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k obsahu a rozsahu predloženého návrhu zadania toto

stanovisko:

1. Dôvody obstarania a špecifický účel použitia urbanistickej štúdie:

- Nesúhlasíme aby dôvodom a účelom obstarania ÚŠ zóny Rača – Potočné bolo overenie zmien a doplnkov platného územného plánu ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov.
- Požadujeme obstaranie ÚŠ za účelom spodrobnejšieho nadradenej ÚPD a doriešenia urbanistických, územnotechnických podmienok umiestňovania stavieb v súlade s ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov.

2. Hlavné ciele riešenia :

- Požadujeme stanoviť koncepciu funkčného využitia a priestorového usporiadania územia s dôrazom na rešpektovanie prírodného prostredia a CHKO Malých Karpát, s návrhom regulácie zástavby rešpektujúcej exponovanosť územia a regulatívy výškovej zástavby určenej ochrannými pásmami letiska M.R. Štefánika a záujmy ochrany prírody, s dôrazom na zachovanie výnimočného krajinného obrazu mesta a prírodného potenciálu Malých Karpát. Stanoviť koncepciu optimálneho funkčného využitia a priestorového usporiadania územia vo väzbe na krajinnú - ekologickú danosť záujmového územia.

3. Vymedzenie riešeného územia :

- Vzhľadom k zložitým funkčno-prevádzkovým, územno-technickým a dopravným väzbám predmetnej zóny na existujúce urbanizované územie MČ Rača vymedzenie územia širších vzťahov v grafickej a textovej časti požadujeme upraviť nasledovne: južnú hranicu viesť Alstrovou ul., západnú hranicu viesť Knižkovou ul., severnú hranicu viesť hranicou lesa a východnú hranicu Popoľnou a Potočnou ulicou.
- Dopracovať situáciu s jasným vymedzením riešeného územia a širších vzťahov.

4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie:

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

a) v južnej časti riešeného územia málopodlažná zástavba obytného územia/ kód 102, plocha je charakterizovaná ako rozvojové územie s regulačným kódom B

b) v severnej časti riešeného územia poľnohospodárska pôda a zeleň - záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality/ kód 1203, plocha je charakterizovaná ako stabilizované územie.

Záväzný regulatív ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje v kapitole C.2. Celomestské vzťahy : v podkapitole 1.2.1. Priestorové, funkčné a prevádzkové vzťahy na strane 6: „v severovýchodnom rozvojovom smere zachovať prevahu plôch vinohradov... od navrhovanej zástavby v priestore Peknej cesty až po zástavbu v lokalite Kopanice v MČ Rača...“ a v podkapitole 1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta na strane 8: „rešpektovať masív Malých Karpát s plochami vinohradov na ich úpäť“.

Predmetné územie sa nachádza v ochrannom pásme kužeľovej prekážkovej plochy a v ochrannom pásme šikmej prekážkovej roviny vzletového a pristávacieho priestoru letiska.

- V zmysle záväzných regulatívov ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov, uvedených v konštatujúcej časti nášho stanoviska, ako aj v zmysle uvedeného stanoviska Leteckého úradu SR Bratislavy, **nesúhlasíme s výstavbou málopodlažnej zástavby v severnej časti riešeného územia ÚŠ Rača Potočné**, ktorá je v územnom pláne určená pre funkčné využitie záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality/ kód 1203, plocha je charakterizovaná ako stabilizované územie.

Málopodlažnú bytovú zástavbu je možné riešiť len v južnej časti riešeného územia ÚŠ Rača Potočné, ktorá je v zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov určená pre funkčné využitie málopodlažná zástavba obytného územia/ kód 102, plocha je charakterizovaná ako rozvojové územie s regulačným kódom B.

- Vzhľadom na opakovane potvrdzovaný názor na využitie územia juhovýchodných svahov Malých Karpát v zmysle citovaných regulatívov územného plánu, **s prioritnou funkciou zachovania krajinného obrazu mesta hodnotíme situovanie bytových domov s navrhnutou reguláciou - kód D a E ako nevhodné.** Upozorňujeme, že hlavné mesto v súčasnosti obstaráva návrh zmien a doplnkov územného plánu hl. mesta SR Bratislavy – zmeny a doplnky (Za 02). Dokument je zverejnený na internetovej adrese: www.bratislava.sk (sekcia občan).

5. Ďalšie UPP , UPD a súvisiace podklady s riešeným územím:

- Požadujeme doplniť medzi podklady:
Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh ÚPN (Petračovič J., 2003)
Územný generel športu a rekreácie hl.m. SR Bratislavy, 2009, FORM – PROJEKT
Územný generel cestovného ruchu hl.m. SR Bratislavy, 2009, Jela s.r.o.
Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou hl. m. SR Bratislavy, 2009, AUREX, s.r.o.
Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hl. m. SR Bratislavy, 2009, AUREX, s.r.o.
Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch hl. m. SR Bratislavy, 1997, HYDROMEDIA, s. r. o.
Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou hl.m. SR Bratislavy, 2001, AUREX, s. r. o.
Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom hl. m. SR Bratislavy, 2001, AUREX, s. r. o.
- Konštatujeme, že Letecký úrad vo svojom stanovisku č.j. 10054/313-3052-Z/2010 zo dňa 15. 11. 2010 uvádza: „Letecký úrad SR ako príslušný orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle § 28 odst. 3 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, s návrhom zadania urbanistickej štúdie **nesúhlasí**, nakoľko nerešpektuje ochranné pásma Letiska M.R. Štefánika Bratislava, určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 3. 7. 1981“.

6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia UŠ:

- Vzhľadom k tomu, že predmetná lokalita sa nachádza v ochrannom pásme kužeľovej prekážkovej plochy a v ochrannom pásme šikmej prekážkovej roviny vzletového a pristávacieho priestoru letiska a z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta sa nachádza v exponovanom území a v dotyku s prírodným prostredím a chráneným územím CHKO Malé Karpaty, odporúčame UŠ Rača Potočné riešiť v zásade invariante, v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy to zn.: v južnej časti riešeného územia UŠ, určenej v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy na funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba, neprekračovať stanovený regulačný kód B a v severnej časti riešeného územia UŠ riešiť funkčné využitie poľnohospodárska pôda tak, aby boli prírodná panoráma juhovýchodných svahov Malých Karpát a výnimočný krajinný obraz mesta zachované. Alternatívy riešenia hľadať v spôsobe organizácie využitia územia, hmotovo – priestorovom riešení, umiestnení stavieb.

7. Požiadavky na riešenie urbanistickej koncepcie, funkčného využitia a priestorového usporiadania :

- Málopodlažnú bytovú zástavbu riešiť len v južnej časti riešeného územia UŠ Rača Potočné, ktorá je v zmysle územného plánu určená pre funkčné využitie málopodlažná zástavba obytného územia/ kód 102, rozvojové územie s regulačným kódom B.
- Návrh intenzity zástavby južnej časti územia je potrebné riešiť v súlade s regulatívmi výškovej zástavby určenej ochrannými pásmami letiska M.R. Štefánika, v súlade s koncepciou rozvoja bývania a v súlade s regulatívmi intenzity využitia územia juhovýchodných svahov Malých Karpát stanovenými v záväznej časti ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov.
- Vzhľadom k polohe lokalít v dotyku s chráneným územím, prírodným prostredím a vinohradmi, v riešenom území overovať rôzne formy zástavby rodinných domov, preferovať izolované rodinné domy v zeleni s max. výmerami pozemkov.
- V severnej časti riešeného územia určenom v zmysle územného plánu pre funkčné využitie poľnohospodárska pôda a zeleň - záhrady, záhradkárské a chatové osady a lokality/ kód 1203, plocha je charakterizovaná ako stabilizované územie, požadujeme navrhnúť reguláciu využitia a novej stavebnej údržby existujúcich stavieb záhradných prístreškov a chatiek.

- Rešpektovať OP lesa do vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov stanovené zákonom o lesoch ako územie bez zástavby.
- Pod tabuľkou uvádzanou v návrhu zadania doplniť poznámku: „KZ=koeficient zelene realizovanej na rastlom teréne“.
- Upozorňujeme, že vzhľadom na to, že už terén presahuje výšky určené ochrannými pásmami, navýšovanie takejto terénnej prekážky o ďalšie objekty je neprípustné. Návrh riešenia, ktorý preukáže, že navrhované objekty neohrozia bezpečnosť leteckej prevádzky, odporúčame konzultovať s leteckým úradom .

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

- Požadujeme spracovať
 - základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti, ako bilancie podľa veku, ekonomická aktivita a pod. vplývajúce 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 územnom pláne
 - demografické ukazovatele z hľadiska zaťaženia územia v pomerových ukazovateľoch
 - socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstva a predpoklady jeho rozvoja
 - štruktúra trhu práce a pracovných príležitostí v navrhovaných zariadeniach vybavenosti
 - spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, bývanie členiť na trvalé a prechodné
 - stanoviť záväznú minimálnu základnú občiansku vybavenosť pre navrhované obyvateľstvo v členení na maloobchod, verejné stravovanie, služby a kultúru v účelových jednotkách
- Požadujeme doplniť kapitolu **Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie** v nasledovnej skladbe požiadaviek:
 - vyhodnotiť limity využitia pozemkov a stavieb, s riešením základných plošných a kapacitných ukazovateľov urbanistickej ekonómie v bilanciách vyjadrujúcich mieru záťaže územia:
plocha riešeného územia, plocha parciel
zastavaná plocha, max. index zastavanej plochy
počet podzemných a nadzemných podlaží, priem. podlažnosť, max. index podlažnej plochy
plocha zelene a min. koeficient zelene
počet parkovacích miest, bytov, pracovných príležitostí, podiel OV v účelových jednotkách

9. Požiadavky na ochranu prírody, prírodných zdrojov a tvorbu krajiny:

- Požadujeme rešpektovať hranicu chráneného vtáčieho územia NATURA 2000 SKCHVÚ014 Malé Karpaty, v ktorom platia zakázané činnosti podľa § 2 Vyhlášky č.216/2005, ktorou bolo územie vyhlásené za chránené
- Rešpektovať hranicu CHKO Malé Karpaty (Vyhláška č.138/2001), v ktorej platí 2. stupeň ochrany podľa § 13 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- Rešpektovať RÚSES mesta Bratislava premietnutý aj vo výkrese č. 5 Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES, tvoriaci súčasť územného plánu
- Rešpektovať zákon č.17/1992 Zb. o životnom prostredí, ako aj zákon č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny

10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie :

- Rešpektovať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a zákony č. 384/2009 Z.z. a č. 134/2010 Z.z., ktorými sa mení a dopĺňa zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách
- Rešpektovať zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší a vyhlášku č. 706/2002 Z.z.
- Opraviť zákon 355/2001 na 355/2007
- Neuvádzať neplatnú legislatívu – zákon 126/2006, vyhlášku 339/2006
- Doplniť odrazník týkajúci sa odpadov: uviesť orientačné bilancie tvorby odpadov v oboch alternatívach na základe predpokladaného počtu obyvateľov a prípadne iných funkcií v riešenom území.

11. Požiadavky na riešenie dopravného vybavenia územia:

bod 6.5. žiadame v druhej odrážke upraviť nasledovne:

- Vyhodnotiť kapacitné možnosti komunikácií a uzlov z predpokladaného prítiaženého objemu dopravy na komunikačnú sieť v zmysle „Metodiky dopravné – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov“.

do bodu 6.5. žiadame doplniť:

- Riešenie cyklistických trás s napojením na existujúce i výhľadové cyklotrasy v záujmovom území
- Vyhodnotiť kapacitné nároky na obsluhu MHD a z výsledkov vyhodnotenia navrhnúť riešenie

12. Požiadavky na riešenie technického vybavenia územia:

- Odkanalizovanie, vodné toky a vodné plochy
Požadujeme riešenie formou kanalizácie delenej sústavy, s odvádzaním dažďových vôd do vsakovacích alebo retenčných zariadení
Zákon č. 666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami už v súčasnosti nie je platný, nahradený je zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami s účinnosťou od 1.2.2010
- Zásobovanie plynom, teplom, produktovody
V rámci kapitoly riešenia Technického vybavenia zahrnúť aj kapitolu „zásobovanie teplom“. Táto má rešpektovať zákon 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike a Koncepciu rozvoja hl.m. SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky“.

13. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti UŠ:

- odporúčame upraviť znenie tretieho výkresu na: výkres zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES.

ZÁVER:

Požadujeme Urbanistickú štúdiu Rača Potočné spracovať v súlade s ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov. S dôrazom na rešpektovanie prírodného prostredia a CHKO Malých Karpát a v kontexte s hore uvedenými pripomienkami nesúhlasíme s overovaním zmien a doplnkov územného plánu mesta za účelom umiestňovania bytových domov v lokalite Potočné. Návrh Zadania Urbanistickej štúdie Rača Potočné požadujeme prepracovať v zmysle pripomienok hlavného mesta a opätovne predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na posúdenie. Prípravu a prerokovanie zadania UŠ odporúčame vyhodnotiť v spolupráci s MČ Bratislava – Rača.




Milan Ftáčnik
primátor

- Co: 1. MČ Bratislava – Rača
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy
ODP, OÚP, OÚRM - archív, RUIČ-On, RO – Mz, Ga