

severného obchvatu Vajnôr v jeho východnej časti (dva varianty), preverenie možnosti redukcie občianskej vybavenosti lokálneho významu v južnej časti riešeného územia (podnet MČ Bratislava – Vajnory je zaevidovaný pod č. VA/16, podnet MČ Bratislava – Vajnory č. VA/1 – požadovaná zmena funkčného využitia celej plochy občianskej vybavenosti lokálneho významu na funkciu málopodlažná zástavba obytného prostredia) a zmena funkčného využitia územia ohraňovaného novou trasou severného obchvatu Vajnôr (dva varianty). Do riešeného územia zóny Nemecká dolina zasahuje aj časť územia zóny Podháj (podnet MČ Bratislava – Vajnory je zaevidovaný pod č. VA/2), požadovanej na zmenu funkcie na málopodlažnú zástavbu obytného územia.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre riešené územie zóny Nemecká dolina **funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia** ako obytné územie rozvojové, číslo funkcie 102, kód C; **občianska vybavenosť lokálneho významu** ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 202, kód C; **krajinná zeleň** ako územie prírodnej zelene, stabilizované, číslo funkcie 1002; **ostatná ochranná a izolačná zeleň** ako územie mestskej zelene rozvojové, číslo funkcie 1130; **orná pôda** ako územie poľnohospodárskej zelene a pôdy stabilizované, číslo funkcie 1205. Okrajom územia vedie **vodný tok** a časť územia sa nachádza v **ochrannom pásme dvorov živočíšnej výroby**. V súčasnosti je územím vedená **trasa severného obchvatu Vajnôr**, ktorá je v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov **verejnoprospešnou stavbou č. D28 „severný obchvat MČ Vajnory od cesty III/0611 po Rybníchnú“**.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni územnoplánovacej dokumentácie obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je **potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie Koncové – Nemecká dolina**.

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 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. Určenie hlavných cieľov riešenia UŠ – bod 3 doplniť a opraviť:

1.1 Stanoviť koncepciu optimálneho funkčného využitia a priestorového usporiadania územia; zhodnotiť potenciál územia, preveriť únosnosť zaťaženia územia a určiť optimálnu mieru intenzity zástavby

s dôrazom na zachovanie architektonickej a kultúrno-spoločenskej hodnoty pamiatkovej zóny Vajnôr, s riešením dopadov na širšie územie a na dopravný systém mesta.

1.2 V 5. odrazníku opraviť slovo retecie na retencie.

2. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie – bod 4 doplniť:

2.1 V textovej a grafickej časti návrhu zadania (prílohy návrhu zadania) požadujeme jednoznačne vymedziť hranicu riešeného územia zóny a hranicu širších vzťahov.

Hranicu územia širších vzťahov odporúčame vymedziť nasledovne: hranicu na západe viesť Rybničnou ulicou na severe Račianskym potokom, na východe hranicou katastrálneho územia Vajnôr a na juhu železničnou traťou Bratislava – Galanta.

3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie – bod 5 doplniť:

3.1 Definíciu koeficientu zelene (KZ) uvedenú pod tabuľkou pre málopodlažnú bytovú zástavbu (na str. 5) a pod tabuľkou pre občiansku vybavenosť (na str. 6) požadujeme opraviť v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, časť C.2.2.1., str. 23 v znení: koeficient zelene je definovaný ako pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlome teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy.

4. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia – bod 6 doplniť:

4.1 Variantnosť je potrebné premietnuť hlavne do funkčno-prevádzkového a hmotovo- priestorového riešenia a do návrhu dopravy.

4.2 Vzhľadom k blízkosti pamiatkovej zóny Vajnôr, k architektonickej a kultúrno-spoločenskej hodnote dochovanej zástavby centra Vajnôr, požadujeme min. v jednom variante overiť v riešenom území zóny intenzitu využitia územia s regulačným kódom C.

4.3 V oboch variantoch vychádzať pri návrhu regulácie územia z metodiky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov pre rozvojové územia.

5. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – bod 7.2 doplniť:

5.1 Hmotovo-priestorové usporiadanie, spôsob a hustotu zástavby navrhnuť s dôrazom na zachovanie architektonickej a kultúrno-spoločenskej hodnoty pamiatkovej zóny Vajnôr, ako aj vo vzťahu k okolitej stabilizovanej zástavbe rodinných domov.

5.2 Vzhľadom k rozsahu riešeného územia v návrhu priestorového riešenia uplatniť centrálny verejný a komunikačný priestor s umiestnením základnej občianskej vybavenosti - obchody, služby, verejné stravovanie v nadväznosti na park, plochy športu a rekreácie.

6. Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov – bod 7.3 doplniť:

6.1 Doplniť profesijnú špecifikáciu navrhovaných pracovných príležitostí z hľadiska funkčnej skladby.

7. Požiadavky z hľadiska hospodársko – funkčných systémov – bod 7.4 doplniť:

7.1 V rámci územia širších vzťahov vyhodnotiť súčasný stav zariadení základnej občianskej vybavenosti pre funkčné systémy (obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť, šport a rekreácia) z hľadiska dochádzkových vzdialeností a určiť deficit tejto základnej vybavenosti v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre navrhované obyvateľstvo.

7.2 V rámci územia zóny riešiť pre navrhované obyvateľstvo základnú občiansku vybavenosť v členení na jednotlivé funkčné systémy v účelových jednotkách a plošných bilanciách s dosiahnutím a preukázaním optimálnych štandardov pre jednotlivé zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, kultúry, obchodu, služieb, športu, telovýchovy a rekreácie; požadovanú občiansku vybavenosť navrhnuť na plochách stanovených v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov pre funkciu občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202.

8. Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia a ekologickej stability – bod 7.7 doplniť:

8.1 Pri návrhu zelene v predmetnom území rešpektovať v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov na ozelenenie územia: navrhnuť lokalizáciu parkových plôch v zmysle kapitoly C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania, podkapitoly 3.2. Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby.

8.2 Rešpektovať NPR Šúr a jej ochranné pásmo vyhlásené podľa §17 ods.3 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

8.3 Zohľadniť Strategickú hlukovú mapu bratislavskej aglomerácie, rok 2007.

ZÁVER:

Konštatujeme, že navrhované **požiadavky na zmenu funkčného využitia územia v lokalite Nemecká dolina a trasovania severného obchvatu Vajnôr je potrebné overiť** 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 na úrovni urbanistickej štúdie najmä z hľadiska potrieb funkčného a hmotovopriestorového riešenia dotknutého územia, ale aj z hľadiska dopravnej obsluhy územia a riešenia technickej infraštruktúry. Obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov celomestskej územno-plánovacej dokumentácie je v kompetencii Hlavného mesta SR Bratislavy. **Za dostatočný podklad pre overenie zmien a doplnkov je možné považovať len kladne prerokovanú urbanistickú štúdiu.**

K návrhu zadania sme obdržali **stanovisko Krajského stavebného úradu v Bratislave** č.j. A/2012/382-1/7HOM zo dňa 9.11.2012. V uvedenom stanovisku **je odporúčané Mestskej časti Bratislava – Vajnory zabezpečiť pre predmetné územie územný plan zóny** v mierke, podrobnosti spracovania a štruktúre predpísanej stavebným zákonom. V súčasnosti Krajský stavebný úrad v Bratislave **súhlasí s využitím predloženého zadania len pre vypracovanie urbanistickej štúdie ako podkladu pre zmeny a doplnky Územného plánu hl. m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

V uvedenej súvislosti konštatujeme, že **usmerňovanie investičnej činnosti** v zóne Nemecká dolina bolo v predchádzajúcom období deklarované **ako účel Urbanistickej štúdie zóny Nemecká dolina** (spracovateľ AZ ateliér, s.r.o., 12/2010, obstarávateľ Vajnory Shopping City, a.s.). K tejto urbanistickej štúdii bolo vydané **stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy dňa 14.4.2011** s pripomienkami a so záverom, že urbanistická štúdia nevyjadrila v dostatočnej miere reguláciu územia zodpovedajúcu úrovni spracovania zóny, **potrebné je dopracovanie urbanistickej štúdie v zmysle našich pripomienok**. Zároveň sme odporúčali, aby Mestská časť Bratislava – Vajnory nadviazala na výsledky prerokovania urbanistickej štúdie a pristúpila k obstaraniu územného plánu zóny.

Návrh zadania Urbanistickej štúdie zóny Nemecká dolina, **požadujeme dopracovať v zmysle pripomienok uvedených v tomto stanovisku a v zmysle stanoviska Krajského stavebného úradu zo dňa 9.11.2012.** Čistopis zadania so zapracovaním pripomienok, spolu s predložením komplexného vyhodnotenia prerokovania zadania urbanistickej štúdie žiadame predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na posúdenie v súlade s ustanoveniami § 4 ods. 3 stavebného zákona.

Návrh zadania a CD (Ing. arch. Šilinger, 09/2012) si 1x ponechávame pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania.

S pozdravom

Milan Ftáčnik
primátor, v.r.

Co: 1. Krajský stavebný úrad v Bratislave
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy
OÚP, ODP, OÚRM - archív,
RO – Mz, Gál