

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

CENTROP, s.r.o.
REFORM CAPITAL SLOVAKIA, s.r.o.
Lakeside Park
Tomášikova ul. 64
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
Centrop 01-2010pp

Naše číslo
MAGS ORM 37438/10-24792

Bratislava
23.02.2011

Vec

Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu zadania pre vypracovanie urbanistickej štúdie CENTROP (Severozápadný rozvojový pól Bratislavy)

Listom č.j. MAGS ORM 37438/10-24792 zo dňa 11.02.2010 ste predložili na zaujatie stanoviska **návrh zadania urbanistickej štúdie CENTROP (Severozápadný rozvojový pól Bratislavy)**, spracovaný firmou AUREX, spol. s r.o., Dúbravská cesta 9, Bratislava a ako odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacích dokumentácii je uvedená Bc. Bibiána Piršelová, reg.č. 019 a Ing. arch. Pavol Meleg, reg.č. 145.

Konštatujeme, že v predložennom návrhu zadania UŠ sa uvádza nasledovné:

- obstarávateľom UŠ je právnický subjekt Centrop, s.r.o., Svätoplukova 30, Bratislava;
- účelom riešenia UŠ je riešenie územnotechnických, urbanistických a environmentálnych problémov v území a na základe zdokumentovania optimálnych funkčných a priestorových väzieb zabezpečenie podkladu pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov;
- riešené územie je ohraničené z východu diaľnicou D2 a hranicou biokoridoru Mástský potok, zo severu hranicou katastrálnych území Záhorská Bystrica a Stupava, zo západu hranicou biokoridoru Stará mláka a cestou II/505, z juhu hranicou biocentra Kamenáče, hranicou biokoridoru Lamačský potok a trasou navrhovaného predĺženia ul. Jána Jonáša.

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 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 b) a § 3 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k predloženému návrhu zadania toto

stanovisko.

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

1. Požiadavky vyplývajúce z ÚPD a ÚPP:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov

- Predmetné územie je v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov dlhodobo určené ako stabilizované územie s funkciami: orná pôda - kód 1205; trvalé trávne porasty - kód 1204; vodné plochy a toky - kód 901; krajinná zeleň – kód 1002. Tieto funkcie pripúšťajú technické zariadenia na zvýšenie produkcie (meliorácie), krajinnú zeleň. Prípustné v obmedzenom rozsahu sú pešie a cyklistické trasy, technické zariadenia pre pestovanie rastlinného materiálu a výskumné účely, skladové areály súvisiace s výrobou a komunikácie pre obsluhu územia. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia). Územie nie je určené na zastavanie.
- Upozorňujeme, že hlavné mesto v súčasnosti obstaráva návrh zmien a doplnkov územného plánu hl. mesta SR Bratislavy – zmeny a doplnky (ZaD 02). Dokument je zverejnený na internetovej adrese: www.bratislava.sk (sekcia občan). V južnom kontaktnom území priestoru Lamačskej brány je v rámci dokumentácie ZaD 02 navrhovaná zmena funkčného využitia časti územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu /kód 201 na funkciu zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti /kód 501, (tzn. uvažuje sa so zvýšeným podielom bývania v území) a navrhované sú funkcie dopravnej vybavenosti, kód 701.
- Vzhľadom na rozsah navrhovaného riešeného územia, ciele a zámery novej koncepcie uvedené v predložennom návrhu zadania, predpokladané zmeny a doplnky ÚPN hl. mesta SR Bratislavy by predstavovali závažné koncepčné zmeny strategického dokumentu – územného plánu, čo by nevyhnutne vyžadovalo aj strategické environmentálne posúdenia – SEA v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. V kontexte s procesom a úlohou/poslaním SEA pre ÚPD sa požaduje spracovať a prerokovať variantné riešenia funkčného využitia územia.

Rozsah riešenia - podľa predpokladanej funkčnej skladby územia uvedenej na str. 6 – bude značne presahovať nároky a ponuku pre rozvoj bývania, sociálnej, dopravnej a technickej infraštruktúry a ďalších funkcií uplatnených v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov do roku 2030. Urbanistický rozvoj v zmysle návrhu zadania súvisí so záberom pôdneho fondu, pre ktorý nebol zatiaľ vydaný ani predbežný deklaratívny súhlas orgánov štátnej správy zabezpečujúcich jeho ochranu.

Návrh urbanizácie územia nad rámec ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov predstavuje snahu o exploatáciu územia, ktoré je v období do r. 2030 určené pre poľnohospodárske využitie a zároveň plní úlohy tvorby krajiny, ÚSES (ako celoplošný systém ekologickej stability) a vytvára vyvážený protiklad k ponukovému územiu toho času určenému na zastavanie.

V expertíznom posúdení Návrhu ÚPN hl. mesta SR Bratislavy spracovanom ÚKE SAV Bratislava v roku 2004 sa okrem iného uvádza, že Bratislava dosiahla v niektorých parametroch svoj maximálny rozmer a prekročila únosnú mieru využívania, a preto je v ďalšom rozvoji potrebné postupovať aj podľa prírodných potenciálov, zachovať existujúce plochy vegetácie ako umelo vysadenej, tak aj zvyšky lesov a charakteristické krajinné štruktúry s nevyhnutným manažmentom o ne. Uvádza sa tiež, že neustále dochádza k tlaku na ešte nezastavané územie a najviac atakovaným územím sú v súčasnosti využívané poľnohospodárske plochy. V expertíze sa tiež uvádza, že z environmentálnych aspektov trvalo udržateľného rozvoja (TUR) je dôležité vytvorenie vyváženej priestorovej štruktúry krajiny a hlavne vyvážené vzájomné vzťahy medzi aktivitami spoločnosti a ekologickými podmienkami územia. Zvýraznená je požiadavka na zamedzenie rozdrobovania zvyšných prírodných plôch v poľnohospodárskej krajine. Dôraz sa kladie pritom na poľnohospodársku účelovú zeleň a ekologickú zeleň nachádzajúcu sa na nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkoch.

2. Požiadavky z hľadiska urbanizmu, koncepcie územného rozvoja Bratislavy v regionálnom kontexte, funkčného využitia a regulácie územia:

• vyššie stupne ÚPD (KURS, ÚPN Bratislavský región):

Z hľadiska regionálnych väzieb sa ako závažné materiály pripravujú: **návrh zmien a doplnkov č. 1 Koncepcie územného rozvoja Slovenska 2001 (KURS)** a spracováva sa **nový ÚPN VÚC Bratislavský kraj** (ďalej, len ÚPN VUC BK). V KURS sa ako závažné vymedzia zásady a regulatívy,

ktoré usmernia požiadavky najmä odvetvových koncepcií na priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia SR. Zásady a regulatívy budú vyhlásené nariadením vlády. Zámery budú zapracované do ÚPN regiónov a do ÚPN obcí.

Bratislavský samosprávny kraj uskutočňuje obstarávanie územného plánu regiónu pre zabezpečenie koordinovaného rozvoja územia regiónu v súlade s potrebami umiestnenia navrhovaných rozvojových zámerov a zosúladenia všetkých činností v území, vyvolaných nadmernými aktivitami výstavby, ovplyvňujúcimi najmä urbanistické, územnotechnické a environmentálne vzťahy v území.

V kontexte s rozpracovaným ÚPN VUC BK, vzhľadom na predpokladaný územný rozsah zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, požadujeme spracovať predmetnú štúdiu ako odborný koncepčný ÚPP pre spracovanie ÚPN VUC BK.

• **stratégia a koncepcia územného rozvoja mesta (ÚPN, PHSR):**

ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov vyhodnotil územie severozápadnej časti mesta ako perspektívny priestor rozvoja, čoho dôkazom je aj návrh vysokého podielu nových rozvojových plôch v severozápadnom rozvojovom póle zameraných predovšetkým na funkcie celomestského a regionálneho významu (zóna Lamačská brána). Rozvojové plochy v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov predstavujú cca 1465 ha (pri započítaní rozvojových plôch MČ Devínska Nová Ves, Lamač, Záhorská Bystrica, ktorých rozvojové plochy tvoria rozhodujúci podiel v SZ rozvojovom smere vo väzbe na región). V ZaD 02 ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov predstavuje v severozápadnom rozvojovom póle mesta nárast počtu bytov o cca 47 377 b.j., pracovných príležitostí o cca 30 070, obyvateľstva o cca 14 655.

V súvislosti so stratégiou a víziou rozvoja mesta považujeme za relevantné vychádzať v úvahách o územnom rozvoji mesta - tzn. aj severozápadného rozvojového pólu - aj z dokumentu Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Hlavného mesta Bratislavy na roky 2010 – 2020 (ďalej len PHSR). V procese spracovania dokumentu boli identifikované nasledovné strategické témy:

- Bratislava - nadregionálne centrum
- Znalostná ekonomika
- Kvalita života
- Kvalita životného prostredia a mestského priestoru
- Doprava a technická infraštruktúra
- Správa a riadenie mesta.

Strategické témy vzájomne súvisia, zahŕňajú ekonomické, sociálne a mnohé iné aspekty, ktorých separátne riešenie by nebolo efektívne. PHSR ako strednodobý strategický rozvojový dokument rešpektuje princíp koncentrácie na strategické oblasti rozvoja, aby prostriedky a zdroje vynaložené na jeho realizáciu boli využité najefektívnejšie a najprínosnejšie. Z výsledkov a záverov analytických prác pre PHSR vyplynulo, že napriek nijak výrazne pesimistickej prognóze populačného vývoja Bratislavy by v roku 2025 nemal počet obyvateľov presiahnuť 430 000 obyvateľov. Najvyššia neurčitosť v prognóze – migrácia – je podľa analýzy PHSR jediný proces, ktorý by mohol ovplyvniť to, že počet obyvateľov Bratislavy nebude stagnovať, ale zvýši sa nad hodnotu 500 000. Konečný výsledok analýzy je, že len veľmi masívna imigrácia môže výraznejšie zvýšiť počet obyvateľov mesta, s vysokou pravdepodobnosťou však nepresiahne 500 tisíc, ak cenzus 2011 neukáže, že v Bratislave v skutočnosti žije niekoľko 10 tisíc obyvateľov, ktorí nie sú prihlásení zatiaľ na trvalý pobyt, vlastní byty a plánujú v meste trvalo žiť. Podľa analýzy k PHSR možno chápať nárast, s ktorým počíta ÚPN (na cca 530 tisíc) ako určitú „hornú hranicu rastu“.

• **stanovisko mesta k Regionálnej rozvojovej štúdii mesta Bratislavy – potenciálne rozvojové smery**
Centrop, s.r.o., Bratislava zadala v r. 2009 vypracovanie *Regionálnej rozvojovej štúdie mesta Bratislavy*, ku ktorej sa hlavné mesto vyjadrovalo stanoviskom č.j. MAGS ORM 49319/09-259033 zo dňa 14.12.2009.

V zmysle tohto materiálu predstavoval socioekonomický potenciál celého rozvojového územia cca 100 tis. obyvateľov, z toho priestor vo vlastníctve investora 40 - 60 tisíc obyvateľov a 40 – 50 tisíc pracovníkov. Tieto ukazovatele sa vzťahovali pravdepodobne len na rozvojové územie nad rámec ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, po prepočtoch kapacít rozvojových území sa potenciál lokality pre bytovú zástavbu uvádzal v rozsahu cca 81 300 bytov, čo predstavovalo možnosť prírastku počtu obyvateľov v území o cca 215 300 obyvateľov. Pracovné príležitosti predstavovali

potenciál 114 330 zamestnancov (údaje sú uvedené z *Regionálnej rozvojovej štúdie mesta Bratislavy*). Konštatujeme, že možný prírastok počtu obyvateľov a bytov v severozápadnej časti Bratislavy podľa Regionálnej rozvojovej štúdie mesta Bratislavy zodpovedá v porovnaní s ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov prakticky celkovému rozvojovému potenciálu mesta, ak berieme do úvahy maximálnu únosnosť Bratislavy v rozmedzí 600 - 650 tis. obyvateľov v jeho dnešných hraniciach (ÚPN, časť B, kap. 3.1.4. Prognóza vývoja obyvateľov podľa návrhu územného plánu). Predpokladáme, že predmetná **UŠ CENTROP severozápadný rozvojový pól Bratislavy** bude korigovať v *Regionálnej rozvojovej štúdií mesta Bratislavy* navrhovanú štruktúru územného rozvoja v záujmovom území SZ časti mesta v súlade s aktuálnym demografickým obrazom Bratislavy, strategickými cieľmi rozvoja mesta, disponibilnými finančnými zdrojmi na dobudovanie najmä dopravnej, technickej a sociálnej infraštruktúry mesta a UŠ zohľadní aj politiky rozvoja európskych miest deklarované v dokumentoch ako napr. Lipská charta o udržateľnosti rozvoja európskych miest.

Z hľadiska stratégie územného rozvoja Bratislavy a deklarovaných cieľov európskej politiky územného plánovania miest považujeme pre obstaranie predmetnej UŠ za účelné uviesť aj informáciu, že Hlavné mesto SR Bratislava sa stalo v roku 2009 ďalším členom medzinárodnej organizácie EUROCIITIES. Obnovené členstvo Bratislavy v prestížnej organizácii schválilo mestské zastupiteľstvo v roku 2009 na júlovom zasadnutí ako súčasť novoprijatej koncepcie medzinárodných vzťahov hlavného mesta. Mesto Bratislava si zatiaľ vytipovalo tri pracovné fóra, ktoré sú pre záujmy mesta kľúčové, pričom jedným z nich je fórum Ekonomický rozvoj. Hlavné mesto sa v marci 2010 zúčastnilo dvoch jeho pracovných skupín: Mestská regenerácia a Mesto budúcnosti - priestorové plánovanie. V rámci úvah o budúcnosti rozvoja sa bude iniciovať napr. ESPON projekt Stratégia pre kompaktné mesto s cieľom skúmať problematiku zahusťovania miest environmentálne udržateľnými metódami ako alternatívu pre extenzívny územný rozvoj.

- **Na základe evidencie údajov o perspektíve rozvoja severozápadnej časti Bratislavy je potrebné profilovať UŠ CENTROP severozápadný rozvojový pól Bratislavy na týchto základných cieľoch riešenia:**

- definovať reálny potenciál demografických a pracovných zdrojov;
- v priestore severozápadného rozvojového pólu uvažovať s vytvorením centra pre obsluhu časti regiónu, ktoré bude zároveň nástupnou bránou/filtrom do hl. mesta z regiónu, pri zohľadnení reálnych nárokov na územný rozsah a štruktúru navrhovaných funkcií;
- všeobecne neuvažovať so zrastaním štruktúry mesta a štruktúry okolitého regiónu, naopak dobudovaním rozvojového smeru, slúžiaceho pre fungovanie mesta a vybudovaním regionálneho centra v polohe vstupnej brány do mesta (Lamačskej brány) jasne vymedziť priestor mesta ako takého a priestor regiónu, ktorému môže takto mesto ponúknuť obslužné zázemie vo forme občianskej vybavenosti a pracovných príležitostí;
- preferovať pozitívne charakteristické identifikačné znaky v priestoroch rozvojových pólů mesta;
- vytvoriť ucelené prírodné územia ako nevyhnutnú súčasť rozvoja regiónu s návrhom využívania prírodných daností pre zotavenie a rekreáciu bývajúcего obyvateľstva;
- zhodnotiť vzťah a vzájomné prepojenia urbánnych a rurálnych oblastí, načrtnúť možnosti využitia medzipriestorov;
- rešpektovať jestvujúce prírodné prostredie ako hlavné identifikačné znaky danej oblasti s potenciálom pre rozvoj rekreácie v prírodnom prostredí a cestovného ruchu ako zázemia pre víkendovú rekreáciu obyvateľov.
- v súvislosti s vyššie uvedenými pripomienkami je potrebné detailnejšie rozpracovať a doplniť jednotlivé kapitoly zadania:

- kapitola 1. *Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie:*

požadujeme nahradiť text „na základe zdokumentovania optimálnych funkčných a priestorových väzieb“ novým textom: „na základe preukázania deficitu rozvojových plôch na území mesta a na základe zdokumentovania reálnej koordinácie priestorových, sektorových a časových aspektov kľúčových oblastí mestskej politiky“;

- kapitola 2. *Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie:*
požadujeme v prvom odstavci doplniť nový text za slovom „preukázania a definovanie“:
„regionálnych a celomestských záujmov ako základných východísk pre ...“;
- kapitola 4. *Vymedzenie riešeného územia*
požadujeme doplniť výmeru riešeného územia v zmysle hranice riešeného územia podľa grafickej prílohy návrhu zadania;
- kapitola 5. *Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia:*
požadujeme jednoznačne definovať zadania pre riešenia 2 variantov UŠ. Zadania formulovať na základe komplexnej analýzy zameranej na preukázanie deficitných funkčných plôch v meste a s tým súvisiacich územných nárokov na nové rozvojové plochy, ktorých situovanie sa preferuje v SZ časti mesta;
- kapitola 6. *Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie*
6.1. *Požiadavky na riešenie širších vzťahov v rozsahu Severozápadného rozvojového pólu mesta „Devínska Nové Ves – Stupava“:*
 - druhá pododrážka v prvej odrážke – požadujeme doplnenie textu:
„ÚPN VÚC Bratislavského kraja a výsledky prieskumov a rozborov pre nový ÚPN VUC BK“
 - druhá odrážka – požadujeme doplnenie textu:
„územie Severozápadného rozvojového pólu koordinovať vo vzťahu k disponibilným rozvojovým plochám v ÚPN a jeho rozvoj zosúladiť s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou a celomestským aktuálnymi požiadavkami na územný rozvoj v kat.úz. mesta“;
- 6.2. *Východiská z regionálnej rozvojovej štúdie mesta Bratislavy:*
 - prvá odrážka – požadujeme doplnenie textu:
„zhodnotiť bilancie rozvoja predmetného územia (demografia, funkčno-prevádzkové vzťahy, technická a dopravná vybavenosť, časová postupnosť) vo väzbe na rozvojový potenciál v regionálnych a celomestských územných súvislostiach“;
 - ďalej kapitolu 6.2. doplniť v zmysle stanoviska Hl. mesta MAGS ORM 49319/09-259033 zo dňa 14.12.2009:
časť Z *hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využitia:*
 - preukázať koordináciu investičných zámerov zainteresovaných subjektov vo vzťahu k disponibilným rozvojovým plochám v ÚPN;
 - z hľadiska dlhodobej udržateľnosti územného rozvoja Bratislavy a šetrného využívania vyčerpatelných prírodných zdrojov zohľadniť pri návrhu funkčnej profilácie územia fakt, že väčšia časť pôd (hlavne lokalizovaných v centrálnej časti) je v kategórii vyšších tried;
 - zohľadniť časový aspekt rozvoja územia v súvislosti s podmieňujúcimi investíciami v území t.j. realizácia dopravných systémov (nultý okruh, 4-pruhová cesta I/2, nosný systém MHD, predĺženie električkovej trate) bude predchádzať urbanizáciu predmetného územia;
- časť Z *hľadiska demografie:*
druhá odrážka – doplniť text:
„v prípade preukázania deficitov rozvojových plôch pre bývanie vyjadriť priemerný počet osôb na b.j., hustotu bytov na ha,“
- časť Z *hľadiska životného prostredia:*
druhá odrážka – doplniť text:
„zachovať súčasne ekologicky stabilné územia (biocentrá, biokoridory, prvky NATURA a pod.) a zabezpečiť vzájomné prepojenie biocentier a biokoridorov v širších územných väzbách“
- požadujeme v kapitole 6.3 *Požiadavky na riešenie urbanistickej koncepcie, funkčného využitia a priestorového usporiadania*, str.7 v druhej odrážke – doplniť:

„hustotu zástavby navrhnutí s ohľadom na významnú polohu a potenciál riešeného územia v kontexte potenciálov celomestského a regionálneho rozvoja“

- časť- Rámcová charakteristika rozvojového pólu (navrhované možnosti budúceho rozvoja):

V rámci overovania novej funkčnej profilácie územia sa v návrhu zadania uvádzajú aj „možnosti rozvoja polyfunkčného mestského prostredia s lokalizáciou administratívnych súborov, plôch pre obchod a služby s podmienkami pre rozvoj bývania v bytových a rodinných domoch“. Konštatujeme, že ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov, výsledky analýz PHSR a aktuálne spracovaná Regionálna rozvojová štúdia nepreukázali exaktné zdroje pre ďalšie doplnenie rozvojových plôch na území mesta pre uvedené funkčné zložky.

V návrhu zadania pre UŠ požadujeme overovať funkciu bývania ako funkciu súvisiacu s rozvojom cestovného ruchu, vedecko-výskumných a univerzitných areálov (pozn.: z hľadiska územného rozvojového potenciálu ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov nie sú nad rámec ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov v súčasnosti preukázané exaktné zdroje ani pre rozvoj týchto funkčných zložiek).

V súlade s pripomienkami ku kap. 1, 2, 5 a 6 je akceptovateľné pripravovať prípadné zmeny funkčného využitia riešeného územia, avšak až na základe preukázania deficitných plôch v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov a zdrojov pre navrhované funkčné zložky – text návrhu zadania je v tomto zmysle potrebné upraviť a preformulovať aj zadania pre jednotlivé varianty.

Odporúčame spracovanie obidvoch variantov podľa rámcového popisu variantu 2. (str.8) tzn. v zmysle pripomienok mesta na riešenie Regionálnej rozvojovej štúdie modelovať priestor severozápadného rozvojového pólu ako bránu/filter prioritne pre odľahčenie dopravného systému mesta a ako ponuku obslužného zázemia vo forme občianskej vybavenosti a pracovných príležitostí pre obyvateľov regiónu.

- pripomíname, že hlavné mesto formulovalo tieto základné východiská pre študovanie predmetného priestoru už na kvalitatívnom výbore, resp. brainstormingu k Regionálnej rozvojovej štúdií, ktorý sa uskutočnil v sídle firmy Aurex za prítomnosti zástupcov mesta dňa 24.02.2009.

3. Požiadavky z hľadiska socioekonomickej, demografie a hospodársko-sociálneho systému:

- požadujeme v kapitole 6.4. *Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz*, str.8 spracovať samostatnú kapitolu socioekonomickej, demografie a trhu práce, ktorá bude obsahovať:
 - základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti a mesta, 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 ÚPN hl. mesta SR Bratislavy;
 - demografické ukazovatele z hľadiska zaťaženia územia v pomerových ukazovateľoch;
 - socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstva a predpoklady jeho rozvoja;
 - podrobnejšie bilancie a štruktúru trhu práce a pracovných príležitostí v navrhovaných zariadeniach vybavenosti;
 - profesijnú špecifikáciu navrhovaných pracovných príležitostí z hľadiska funkčnej skladby a štruktúry vyžadujúcu si budúcu potrebu kvalifikácie pracovných zdrojov;
 - v časti bývanie spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obľobnosti bytov a štruktúru navrhovaných obytných objektov, bývanie členiť na trvalé a prechodné;
 - v odvetvovej a funkčnej skladbe navrhovaných zariadení uplatniť členenie podľa jednotlivých systémových funkcií: obchod, služby, administratíva, školská, sociálna a zdravotnícka vybavenosť, kultúrna a spoločenská vybavenosť, šport a rekreácia, ubytovanie.

4. Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie:

- požadujeme v kapitole 6.10. *Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie a ekonomického zhodnotení*, str. 11 urbanistickú ekonómiu riešiť samostatnou kapitolou ako zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb;
- v druhej odrážke *využitie územia* riešiť tieto základné plošné a kapacitné ukazovatele urbanistickej ekonómie bilanciami vyjadrujúcich mieru záťaže územia:
 - plocha riešeného územia
 - zastavaná plocha (IZP max.), koeficient zelene (KZ min.), index podlažných plôch (IPP max.)
 - plochy parciel v m²
 - podlažná plocha: nadzemná, podzemná, indexy podlažných plôch
 - stavebný objem
 - počet podzemných a nadzemných podlaží
 - počet parkovacích miest
 - počet bytov a ich skladba
 - počet pracovných príležitostí
 - podiel občianskej vybavenosti v účelových jednotkách
- mieru zaťaženia územia vyjadriť v zmysle regulatívov ÚPN.

5. Požiadavky z hľadiska ochrany prírody a krajiny, starostlivosti o životné prostredie:

- požadujeme v kapitole 6.8. *Požiadavky na riešenie tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ekologickej stability*, str. 10 podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie vyhodnotiť uvažované zmeny strategických rozvojových dokumentov – ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov aj v zmysle ustanovení cit. zákona. Rozsiahle rozvojové lokality a zásadné zmeny koncepcie nad rámec schválených rozvojových plôch obsiahnutých v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov vrátane jeho strategických zmien a doplnkov je potrebné strategicky environmentálne posúdiť a zhodnotiť.
- doplniť texty:
OPaK, ÚSES:
 - doplniť zákon č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a zákon č. 17/1992 o životnom prostredí;
 - v 4. odzračníku – z jeho znenia vypustiť podčiarknutú časť, nakoľko ju považujeme za nelogickú: „zhodnotiť stav a v súlade s urbanistickým riešením navrhnúť koncepciu riešenia zelene v území a úpravy jednotlivých zložiek životného prostredia i prvkov ochrany prírody, tvorby krajiny, vrátane prvkov územného systému ekologickej stability“. V tomto kontexte poznamenávame, že riešenie koncepcie „zelených zložiek“ je treba riešiť samostatne, a samostatne riešiť stav zložiek životného prostredia (ovzdušie, vody, pôdy) a špecifických zložiek ako napr. hluková situácia, znečistenie ovzdušia, radónové riziko, svetlotechnické pomery at. a ich stav po realizácii urbanizácie navrhutej v 2 variantných riešeniach (.. a tak, ako je to uvedené v členení textovej časti v bode 7.1 na str. 11 návrhu zadania).
 - k odzračníku 5 – žiadame rešpektovať RBc Kamenáče v navrhovanej polohe a ploche, šírku biokoridorov je potrebné zabezpečiť v nevyhnutnej minimálnej šírke – okrem šírky vodného toku a manipulačného priestoru pre správcu toku, vegetačný pás v šírke aspoň 10m po oboch stranách toku. Rovnako žiadame rešpektovať aj regionálny biokoridor RBk č. II Stará mláka s prítokmi, ktorého prítoky Antošov potok, Dúbravský potok a Lamačský potok prechádzajú územím, je taktiež nutné maximálne rešpektovať vegetáciu, ktorá je súčasťou brehových porastov pri menovaných vodných tokoch, ako súčasťou RÚSES.
 - rovnako je potrebné pre celé územie severozápadného rozvojového pólu rešpektovať všetky územia podliehajúce ochrane podľa zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny (maloplošné/veľkoplošné) ako aj územia tvoriace súčasť NATURA 2000 a územia podliehajúce ochrane podľa Ramsarského dohovoru o mokradiach majúcih medzinárodný význam.

ovzdušie, vody, pôdy:

- v ÚŠ severozápadného rozvojového pólu hl.m. SR Bratislavy sa predpokladá záber resp. vyňatie poľnohospodárskej pôdy (PP) na nepoľnohospodárske účely v zmysle ustanovení zákona č.

220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy; preto je potrebné prerokovať s príslušným orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy spôsob vyhodnotenia predpokladaného záberu, a postup pri udeľovaní súhlasov s nepoľnohospodárskym použitím dotknutých pozemkov a ich následným vyňatím z PP (podľa § 13 resp. §14 a §17 cit. zákona);

- upozorňujeme aj na fakt, že severozápadný rozvojový smer si vyžiada taktiež záber osobitne chránenej poľnohospodárskej pôdy (zaradenej podľa BPEJ do 1. až 4. kvalitatívnej skupiny – v zmysle príl. č.3 zákona č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy), čo je potrebné pri týchto rokovaniach zohľadniť.

hluk, odpady, špecif. zložky:

- v kapitole 6.8 v druhom odrazníku doplniť na konci vety – a bývalé skládky odpadov, predovšetkým bývalý zemník pri ceste II/505;
- v kapitole 6.8 doplniť odrazník – rešpektovať zákon NR SR č.223/2001 Z.z. o odpadoch, zhodnotiť predpokladaný nárast zaťaženia systému nakladania s odpadmi v meste, rešpektovať navrhované zariadenia odpadového hospodárstva z ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, resp. riešiť adekvátnu náhradu;
- v kapitole 6.8 odstrániť desiaty odrazník, citujúci neplatný zákon č.272/1994 Z.z.

6. Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:

- severozápadný rozvojový pól svojim rozsahom a potenciálom vysoko prevyšuje zonálny rozmer, vplyvy na dopravu sa zjavne prejavujú na území celého mesta, táto skutočnosť si vyžaduje regionálne a celomestské naštudovanie, pričom je predpoklad, že tieto vplyvy by zásadne ovplyvnili riešenie verejného dopravného vybavenia v územnom pláne mesta a prehodnotenie dopravnej kostry;
- navrhované vymedzenie územia pre riešenie širších vzťahov končí pri prepojení Dúbravčickej ulice s ulicou Podháj, t.j. v mieste, po ktoré sa uvažuje s vedením diaľničných kolektorov; predmetný bod považujeme za kritický, obmedzený územnými limitmi a dôležitý na preverenie z hľadiska funkčnosti cestnej siete pre vzťah severozápad – centrum mesta, rovnako kritický bude i úsek dopravného koridoru medzi Lamačom a stredným dopravným okruhom, ktorý sa v navrhovanom riešenom území nenachádza;
- súčasný stav v oblasti automobilovej dopravy a cestnej siete je nevyhovujúci v dôsledku doterajšieho neharmonického rozvoja mesta s absentujúcimi a meškajúcimi dopravnými stavbami kvôli finančným limitom verejných zdrojov.

7. Požiadavky z hľadiska systémov verejného technického vybavenia územia:

- v kapitole 6.7 *Požiadavky na riešenie verejného technického vybavenia*, str. 9: v návrhu zásobovania vodou je potrebné zohľadniť potrebu akumulácie (vodojemu) pre II. tlakové pásmo. Rozsah citácie protipožiarnych predpisov je neadekvátny tomuto stupňu ÚPD a ďalším systémom TI. Základná potreba požiarnej vody je štandardnou súčasťou kapitoly „Zásobovanie vodou“;
- v riešení zásobovania vodou je potrebné zaoberať sa aj dôsledkami návrhu zástavby na existujúce závlahové systémy;
- do kapitoly 6.7 na záver doplniť novú odrážku: - zásobovanie teplom riešiť zo zdrojov na báze plynu. Posúdiť možnosť využitia OZE;
- do kapitoly 6.7 na úvod zaradiť novú odrážku s textom: - navrhnuť riešenie technickej infraštruktúry predmetného územia vo všetkých jej funkčných systémoch, vo väzbe na urbanistické riešenie;
- miesto textu v tretej odrážke zaradiť nový text: - navrhnuť zapojenie technickej infraštruktúry riešeného územia na nadradené systémy v rámci širších vzťahov;
- text odrážky o ochranných a bezpečnostných pásmach je potrebné doplniť: - vyznačiť a rešpektovať ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma v zmysle platnej legislatívy;
- text odrážky o dažďových vodách preformulovať na: - rešpektovať zásadu zadržiavania vôd v území, spôsob odvádzania dažďových vôd navrhnuť v súlade s podmienkami správcu tokov a povodia;
- doplniť novú odrážku (za terajšiu tretiu odrážku): - skoordinať riešenia TI v danom území s riešeniami všetkých susediacich rozvojových území, pokiaľ ide o sumárne nároky na spoločné vodohospodárske a energetické systémy;

- v kapitolách 7.1 *Textová časť* a 7.2 *Grafická časť* doplniť text v tom zmysle, že TI treba spracovať formou samostatných kapitol a výkresu pre jednotlivé systémy.

8. Požiadavky na textovú časť:

kapitola 8. *Územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady súvisiace s riešeným územím*“, str.12 – *doplniť*:

- ÚPN VÚC BSK
- Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh ÚPN (Petračovič J., r. 2003), a Výkres č.5 Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES (súčasť ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov)

9. Požiadavky na grafickú časť:

kapitola 7.2. *Grafická časť*, str.12 odporúčame upraviť znenie piateho výkresu na:

- návrh zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES;
- a doplniť výkresy:
 - územný priemet zložiek a limitov životného prostredia
 - návrh záberov poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely.

Záver:

Územný rozsah predpokladaného, resp. možného severozápadného rozvoja požadujeme riešiť predovšetkým vzhľadom na prognózu demografického vývoja a absenciu voľných verejných finančných zdrojov pre vybudovanie dopravnej, technickej ako aj sociálnej infraštruktúry. Z hľadiska dlhodobej udržateľnosti územného rozvoja Bratislavy a šetrného využívania vyčerateľných prírodných zdrojov je dôležité pri plánovaní urbanizácie v severozápadnom rozvojom póle dôraznejšie zohľadniť fakt, že väčšia časť pôd, hlavne lokalizovaných v centrálnej časti je najvyššej bonity. V uvedených súvislostiach požadujeme rešpektovať stanovisko hl. mesta č. MAGS ORM 49319/09-259033 zo dňa 14.12.2009 k Regionálnej rozvojovej štúdií Bratislavy.

Požadujeme, aby Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica a Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves boli súčinné pri obstarávaní a prerokovaní štúdie, vychádzajúcej pritom z ustanovení čl. 29 písm. i) a čl. 42 písm. d) Štatútu hlavného mesta SR Bratislava, v zmysle ktorých mestská časť obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu zón po dohode s hlavným mestom. Mestská časť je orgánom garantujúcim miestne komunálne záujmy.

Návrh zadania pre spracovanie UŠ v predloženom znení za účelom jej spracovania do istej miery reprezentuje vôľu mesta k zásadnej zmene vízie svojho strategického rozvoja. Priestorom pre takéto úvahy by nemala byť štandardná urbanistická štúdia na zonálnej úrovni, ale celomestský dokument strategického charakteru.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Rozdeľovník:

Magistrát: OURM – OÚP, RGTI, ORM-Mz, Ga, ODP
KSÚ v Bratislave
MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica