

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ICONA s.r.o.  
Landererova 1  
811 09 Bratislava 1

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM 57794/10-357871	Ing. Mozná/59356508	14.04.2011

Vec: Areál rekreácie a voľného času Bukovina - stanovisko

Listom zo dňa 12.11.2010 ste nás požiadali o vyjadrenie k zámeru vybudovania „Areálu rekreácie a voľného času Bukovina“, ktorý je navrhnutý na pozemkoch parc. č. 3609/11, 3609/12, 3609/13, 3609/14 a 3609/15, kat. úz. Dúbravka, Bratislava.

Investorom zámeru je ICONA s.r.o. Bratislava, konatelia: Ing. Mgr. Gabriel Herbrík, Ing. Stanislav Vlkovič a Mikuláš Hančák. Spracovateľom zámeru je AUREX, spol. s r.o. Bratislava, konateľ: Ing. arch. Ľubomír Klaučo, dátum spracovania: 10/2010.

Predložený zámer rieši lokalizáciu 12 objektov - prenajímateľných bungalovov prechodného ubytovania pre rôznych návštevníkov, umiestnenie športových plôch a detského ihriska aj pre využitie širokej verejnosti. Úvažovaná výška zástavby objektov je max. 2 nadzemné podlažia a 1 podzemné podlažie, index zastavanosti je 0,2 a index zelene má byť 0,7. Riešené územie susedí z južnej strany s areálom Strediska formácie Saleziánov Don Bosca, zo severnej strany s hranicou lesa, resp. s hranicou CHKO Malé Karpaty a južnú hranicu tvorí hranica parciel pozdĺž lesnej cesty slúžiacej pre obsluhu záhradkárskych osád. Výmera riešeného územia je cca 1,8 ha. V blízkosti tejto lokality má záujem skupina súkromných investorov vybudovať obytnú zónu RD – lokalita Lamenica. Územie bolo pôvodne obhospodarované ako PP – orná pôda; v súčasnosti je pôda pokrytá prevažne náletovou vegetáciou. Riešené územie je prepojené s mestskou časťou Dúbravka komunikáciou, ktorá v minulosti slúžila prednostne pre vojenskú základňu. Dnes sa využíva najmä ako prístupová cesta k záhradkárskym osadám a objektom Strediska formácie Selezianov Don Bosca. Táto komunikácia sa napája na Plachého ul., ktorá vyúsťuje na Koprivnickú ul.

Po preštudovaní predmetného zámeru a na základe stanoviska oddelenia územného rozvoja mesta, oddelenia dopravného plánovania a stanoviska oddelenia územného plánovania v zmysle zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva ŽP SR č.55/2001 Z.z. a čl. 6 Štatútu hl.m. SR Bratislavy, vydáva Hlavné mesto SR Bratislava nasledovné

**stanovisko.**

## **1. Posúdenie zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3609/11, 3609/12, 3609/13, 3609/14 a 3609/15, je *stanovené funkčné využitie územia:*

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

### rekreácia v prírodnom prostredí, kód 1003 – rozvojové územie.

Charakteristika: Územia slúžiace oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia – pobytové lúky, prírodné kúpaliská – vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru.

Funkčné využitie prevládajúce:

- prírodné prostredie – zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy, vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity (turistika, cykloturistika, pobyt pri vode)

Funkčné využitie prípustné:

- cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokempingy

Funkčné využitie neprípustné:

- všetky formy trvalého bývania (okrem bytov v objektoch určených na inú funkciu)
- záhradkárске osady a lokality.

**Ochranné pásmo energetických zariadení** – trasa elektrického vedenia 2x110 kV a jeho ochranné pásmo – návrh.

V záväznej časti C kapitola 2. *Zásady a regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia územia mesta v celomestských súvislostiach* sa uvádza: chrániť prírodný potenciál územia mestskej časti Dúbravka - lokality Dúbravská hlavica, Laménica, Švábsky vrch rešpektovať bez zástavby;

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](http://www.bratislava.sk) (sekcia občan).

## 2. Pripomienky k predloženému zámeru – „Areál rekreácie voľného času Bukovina“

### 2.1. Pripomienky z hľadiska funkčného využitia, priestorového usporiadania a regulácie zástavby:

Návrh funkčného využitia územia v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov v lokalite Bukovina vychádza z polohového a priestorového významu územia mesta:

- nachádza sa v strategickom priestore nezastavateľných území prírodnej zelene mesta;
- predstavuje citlivé územia zabezpečujúce kompaktnosť masívu zelene Devínskych Karpát, ktorých urbanizácia by znamenala ohrozenie kontinuity chráneného prírodného prostredia;
- predstavuje ťažiskový priestor rekreácie v prírodnom prostredí ako vstup do masívu Devínskej Kobyly z východnej časti v dotyku sídliska Dúbravka za účelom diferencovať hustotu a usmerniť pohyb návštevníkov vo východnej časti masívu v nadväznosti na západnú časť masívu, kde sa nachádza národná prírodná rezervácia Devínska Kobyla, ktorá je predmetom zvýšenej ochrany prírody;
- riešeným územím prechádza územná rezerva trasy 2x110 kV vzdušného elektrického vedenia.

### 2.2. Pripomienky z hľadiska sociálno – hospodárskych systémov:

*Šport a rekreácia:*

Podľa Územného generelu športu a rekreácie, spracovateľ FORM-Projekt, 2008:

- predmetné územie Bukoviny – pod názvom *lokality Nad Dúbravkou (09/R-2)* je určené pre krátkodobú rekreáciu víkendovú v prírodnom prostredí lokálneho významu s navrhovanou štruktúrou zariadení:
  - pobytové lúky
  - joggingové trasy a okruhy
  - pešie, cyklistické chodníky a navrhované ako lokalita s prevahou relaxačno-oddychových zariadení vo väzbe na prírodné prostredie kopcovitej krajiny lúk a lesov;
- zónu sa navrhuje rozvíjať Nad Dúbravkou - lokalita 09/R ako celok spolu s lokalitou 09/R-1 Pri hoteli a 09/R-3 Nad hotelom (lokalita Laménica) a riešiť ako priestor voľného času: areál zdravia, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy cyklistické trasy, joggingové trasy a okruhy, kynologické trasy bez návrhu ubytovacích zariadení.

### 2.3. Pripomienky z hľadiska environmentalistiky:

*EIA, zeleň, tvorba krajiny, OPaK, ÚSES:*

- z hľadiska ochrany prírody a krajiny požadujeme rešpektovať ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov
- riešené územie sa nachádza v svahovitom teréne nad zastavaným územím Dúbravky a za líniou vnímania prírodného masívu Devínskej Kobyly, v tomto kontexte neodporúčame lokalizáciu objektov do 2.NP.
- predmetný zámer uvádza len konštatovanie existujúceho stavu z hľadiska dotyku s chránenými územiami a sieťou ekologickej stability, neuvádza, resp. nezmieňuje sa o vplyvoch na dané územia, ani na žiadnu zo zložiek životného prostredia, chýbajú aj kapacity navrhovaných objektov;
- v blízkosti územia sa nachádza navrhované „maloplošné“ chránené územie Dúbravská hlavica,
- sieť území EMERALD tvoria chránené územia osobitého významu presahujúce hranice EÚ, Devínska Kobyla, ktorá je súčasťou tejto siete je vysoko hodnotným územím, preto nepokladáme za vhodné umiestňovať do tohto územia navrhovanú činnosť;
- keďže je predmetná činnosť v dotyku s územím NATURA 2000 ÚEV Devínska Kobyla, ako aj CHKO Malé Karpaty a zasahuje do územia siete EMERALD je potrebné v plnej miere rešpektovať status ochrany daných území, nezasahovať do nich a rešpektovať zákon č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny ako aj zákon č.17/1992 o životnom prostredí;
- upozorňujeme, že samotná Devínska Kobyla tvorí súčasť Provincijnálneho biocentra Pbc č.5 Devínska Kobyla RÚSES mesta Bratislavy.

#### ovzdušie, vody, pôdy:

*Ovzdušie* – ako zdroje tepla pre jednotlivé objekty sú navrhnuté individuálne kotolne, upozorňujeme, že v rámci kategorizácie zdrojov znečisťovania ovzdušia podľa platnej legislatívy tieto nie sú zaradené.

#### *Vody:*

- odvádzanie dažďových vôd má byť založené na maximálnom využití retenčnej schopnosti územia (zriadenie vsakovacích systémov a retenčných nádrží s regulovaným odtokom). Návrh retencie dažďových vôd napojený na závlahový systém pre zalievanie zelene je pre územie vhodné riešenie.

#### *Pôdy:*

- predkladaný zámer si vyžaduje aj záber poľnohospodárskej pôdy (PP – orná pôda) a jej použitie na nepoľnohospodárske účely;
- k návrhu ÚPN hl. mesta udelil KPÚ Bratislava ako prísl. orgán ochrany PP súhlas na jej nepoľnohospodárske použitie podľa §13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Do tohto súhlasu sú zahrnuté aj pozemky v riešenom území;
- upozorňujeme, že pre vyňatie alebo obmedzenie využívania lesných pozemkov (LP) z plnenia funkcií lesa je potrebné prísl. orgán ochrany udelenie súhlasu v zmysle §7 ods. 2 vyhlášky č. 12/2009 Z.z. o ochrane LP pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov;
- v texte predloženej dokumentácie sa viackrát objavuje pojem lesný pôdny fond – v zmysle platnej legislatívy žiadame používať pojem *lesné pozemky – LP*;
- vzhľadom na polohu riešeného územia je potrebné rešpektovať §10 ods. 1 zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch - ochranné pásmo lesa, ktoré tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku. Upozorňujeme, že pre realizáciu činnosti v tomto pásme je potrebné vyžiadať si záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva.

#### hluk, odpady, špecif. zložky:

- v predloženej zámere neboli zdokumentované jednotlivé zložky – hluk a nakladanie s odpadmi.

#### **2.4. Pripomienky z hľadiska dopravného riešenia:**

Na základe predloženého zámeru „Areál rekreácie a voľného času Bukovina“ konštatujeme:

- predložený materiál obsahuje popis dopravného riešenia v textovej časti;
- navrhnuté dopravné riešenie nie je premietnuté do grafickej časti, ktorá obsahuje len výkres širších vzťahov (spracovaný na podklade výkresu funkčného využitia územia z ÚPN hl. mesta), situáciu riešeného územia (funkčná náplň v podrobnejšej mierke), výkres vlastníckych vzťahov a vizualizáciu
- zámer neobsahuje výkres dopravného riešenia.

#### K predloženému zámeru uvádzame pripomienky:

- textová časť zámeru zmätočne popisuje počet bungalovov (10 objektov na str. 5 a 12 objektov na str.6)
- v zámere sa neuvádza, či sa počíta s náhradou turistického chodníka, ktorý v súčasnosti vedie krížom cez záujmové územie;

- z predloženého materiálu nie je jasná prevádzka areálu – tzn. či ide o uzavretý súkromný areál bez prístupu verejnosti, alebo otvorený verejne prístupný, s možnosťou využitia komunikácií a peších chodníkov pre verejnosť. Taktiež v prípade, ak by navrhované ihriská mali byť využívané okrem ubytovaných klientov aj verejnosťou, bolo by treba počítať s vytvorením parkovacích plôch pre návštevníkov týchto ihrísk;
- statická doprava je v zmysle textovej časti riešená na pozemkoch bungalovov, situačne toto riešenie nie je preukázané;
- z hľadiska dopravného plánovania konštatujeme, že z predloženého zámeru nie sú zrejmé viaceré skutočnosti a nie je spracovaný ani výkres dopravného riešenia. Návrh dopravného vybavenia územia je potrebné riešiť v súlade s STN 73 6110.

#### 4. Pripomienky z hľadiska technickej infraštruktúry:

- návrh neobsahuje komplexné riešenie TI v grafickej časti, v textovej časti sú načrtnuté základné princípy;
- riešeným územím prechádza územná rezerva trasy 2x110 kV vzdušného elektrického vedenia, čo pre lokalitu znamená veľmi limitujúci faktor.

#### **Záver:**

Predložený zámer navrhuje riešené územie ako areál rekreačných objektov prechodného ubytovania s 2 tenisovými kurtami a 1 volejbalovým ihriskom, t.j. nadmestské zariadenie pre dlhodobú rekreáciu a cestovný ruch, pričom Územný generel športu a rekreácie, rok 2008 zatriedňuje lokalitu do systému rekreácie ako krátkodobú rekreáciu víkendovú lokálneho významu v chránenom území prírody a krajiny a prvkov ÚSES pre obyvateľov Dúbravky a Karlovej Vsi.

Predložený zámer hodnotíme ako nesúlady s ÚPN hl. mesta - lokalizovanie 12 objektov prenajímateľných bungalovov prechodného ubytovania, t. j. umiestňovanie malých ubytovacích zariadení cestovného ruchu do plôch rekreácie v prírodnom prostredí je v zmysle charakteristiky funkčných plôch rekreácie v prírodnom prostredí /kód 1003 neprípustné. Z hľadiska proporcií plôch a zariadení predstavuje situovanie zariadení pre ubytovanie návštevníkov len funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu - danému rozsahu navrhovaný investičný zámer nezodpovedá.

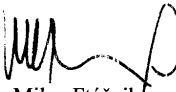
Z hľadiska overenej koncepcie plôch a zariadení športu a rekreácie je potrebné lokalitu Bukovina – Nad Dúbravkou riešiť spolu s lokalitou 09/R-1 Pri hoteli a 09/R-3 Nad hotelom (lokalita Lamenica) ako súčasť priestoru voľného času Devínska Kobyla v súlade s ÚPN hl. mesta, na podklade ÚPP Územného generelu športu a rekreácie, rok 2008.

Rozvoj funkcií, plôch a zariadení v zóne Bukovina je potrebné riešiť v zmysle vyššie uvedených pripomienok. Prepracované riešenie odporúčame predložiť hlavnému mestu na posúdenie.

Predložený zámer si 1x ponechávame.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: 1x predložený zámer

Co.: Magistrát: OÚRM – ODP, OÚP, RGTI  
Mestská časť Bratislava – Dúbravka