

BOUDA A MASÁR
architektonická kancelária, s.r.o.
Štefánikova 33
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM54957/12-431123	Ing.arch.Paalová/59356337	10.12.2012

Vec:

Urbanistická štúdia obytnej zóny Rača – Ohňavy, Bratislava, návrh zadania - stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Listom evidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy dňa 12.11.2012 ste požiadali o posúdenie **návrhu zadania urbanistickej štúdie obytnej zóny Rača – Ohňavy, Bratislava, v mestskej časti Bratislava – Rača**, ktorého spracovateľom je architektonická kancelária Bouda a Masár, s.r.o. Odborne spôsobilou osobou na obstarávanie ÚPP a ÚPD je Ing. arch. Kordošová, reg. č. preukazu 209. **Obstarávateľom** urbanistickej štúdie obytnej zóny je Grunt, a.s., Horská 11/C, Bratislava.

Návrh zadania bol vypracovaný v októbri 2012 a jeho zámerom je overenie zmeny koncepcie riešeného územia prostredníctvom urbanistickej štúdie, ktorá by po kladnom prerokovaní slúžila ako **podklad pre návrh zmien a doplnkov Územného plánu hl.m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, resp pre zmeny a doplnky územného plánu mesta**. Dôvodom obstarania a špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie, ako územnoplánovacieho podkladu, by podľa predloženého návrhu zadania bola **zmena funkčného využitia územia z funkcií 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 E; zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných ako zmiešané územie rozvojové, číslo funkcie 502, kód G; ostatná ochranná a izolačná zeleň ako územie mestskej zelene rozvojové, číslo funkcie 1130; vinice ako územie poľnohospodárskej zelene a pôdy stabilizované, číslo funkcie 1202 na funkcie málopodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové, číslo funkcie 102, viacpodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové, číslo funkcie 101. Funkčná plocha “ostatná ochranná a izolačná zeleň ako územie mestskej zelene rozvojové, číslo funkcie 1130” nebude predmetom zmien a ostáva v pôvodnom rozsahu**. Urbanistická štúdia stanoví koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a bude riešiť špecifické územno-technické, urbanistické, architektonické a enviromentálne problémy v území, vzhľadom k tomu, že ide o rozhranie urbanizovaného a prírodného prostredia. Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je v zmysle návrhu zadania navrhnúť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-

priestorového usporiadania, dopravného a technického vybavenia, navrhnuť optimálnu mieru intenzity výstavby, stanoviť limity využitia územia a navrhnuť regulatívy územia. Urbanistická štúdia bude vypracovaná podľa predloženého zadania v dvoch variantoch, ktoré overia intenzitu využitia riešeného územia. Výmera riešeného územia je cca 22,8 ha. Hranice pre riešené územie a pre riešenie širších vzťahov sú zrejmé zo situácie, ktorá je súčasťou návrhu zadania.

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. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta – bod C doplniť:

1.1 Doplniť funkčné využitie v zmysle Územného plánu hl.m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov v riešenom území:

- málopodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové, číslo funkcie 102, kód C
- verejnoprospešná stavba č. D8 „Prestavba Bojníckej ul. v úseku Rožňavská – Vajnorská vrátane MÚK s Ivanskou cestou a výstavba v úseku Vajnorská – tunel pod Karpatmi – Lamačská.

1.2 Územný plán hl.m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje v záväznej časti C aj nasledovné regulatívy:

- kap. 1.1.3. 2. „rešpektovať plochy vinohradov a záhrad na svahoch Malých Karpát, záhrad a sadov v poľnohospodárskej krajine i ako súčasť historického krajinného obrazu sídiel, špecifickej funkčnej charakteristiky jednotlivých obcí a miest“
- kap.1.2.1. 2. „zachovať prevahu plôch vinohradov medzi navrhovanou zástavbou v priestore Sliachskej cesty až po lokalitu Slanec v MČ Nové Mesto...“
- kap.1.2.2. 2. „rešpektovať masív Malých Karpát a Devínskej kobyly s plochami vinohradov na ich úpätí“
- kap.1.2.4. 3. „rešpektovať pás vinohradov na úpätí lesného masívu Malých Karpát medzi urbanizovaným územím mesta a neurbanizovaným prostredím Bratislavského lesoparku, s prioritnou funkciou zachovania krajinného obrazu mesta“

2. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie – bod F.2 Doprava – doplniť:

2.1 Zhodnotiť zaťaženie komunikácií a uzlov prostredníctvom dopravno – kapacitného posúdenia vplyvov investičných zámerov na cestnú infraštruktúru s použitím Metodiky dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov, ktorá je zverejnená na internetovej stránke Hl. m. SR Bratislavy.

2.2 V zmysle Územného plánu hl.m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov rešpektovať výhľadovú dopravnú stavbu “Vonkajší polokruh Lamač – Galvaniho ulica, Bratislava” (spracovateľ PUDOS PLUS s.r.o., október 2001, august 2002 – zmena).

2.3 V prípade, že je plánované zatriedenie objektov pozemných komunikácií, alebo ich častí v riešenom území v zmysle Cestného zákona do siete miestnych komunikácií na území hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame, aby bola táto požiadavka zahrnutá a náležite zdokumentovaná v požiadavkách verejného dopravného vybavenia ďalšieho stupňa projektovanej dokumentácie.

ZÁVER:

Od začiatku procesov smerujúcich k snahe urbanizácie pásu vinohradov na juhovýchodných svahoch Malých Karpát hlavné mesto SR Bratislava zdôrazňuje vo svojich stanoviskách nutnosť rešpektovania prírodného prostredia vinohradov tak, aby bola prírodná panoráma juhovýchodných svahov Malých Karpát a výnimočný krajinný obraz mesta zachovaný. Riešené územie je v súčasnosti do veľkej miery obklopené existujúcou zástavbou.

V zmysle § 4 stavebného zákona urbanistická štúdiá 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 štúdiá môže slúžiť aj na overenie, či je z celomestského hľadiska vhodná alebo nevhodná zmena funkčného využitia územia.

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.**

Návrh Zadania Urbanistickej štúdie obytnej zóny Rača – Ohňavy, **požadujeme dopracovať** v zmysle pripomienok uvedených v tomto stanovisku a **čistopis zadania so zapracovaním pripomienok, spolu s predložením komplexného vyhodnotenia prerokovania zadania urbanistickej štúdie a stanoviskom mestskej časti Bratislava – Rača žiadame predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na posúdenie v súlade s ustanoveniami § 4 ods. 3 stavebného zákona.** Nakoľko má urbanistická štúdiá za cieľ overiť možné zmeny a doplnky Územného plánu hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, resp. by mala slúžiť po kladnom prerokovaní ako podnet do nového územného plánu Hl. m. SR Bratislavy, potrebné je zabezpečiť koordináciu a súčinnosť pri obstarávaní a spracovaní predmetnej urbanistickej štúdie aj s mestskou časťou Bratislava – Rača, ako orgánom územného plánovania, ktorý garantuje miestne komunálne záujmy.

Konštatujeme, že Hlavné mesto SR Bratislava neobdržalo pre predmetnú lokalitu podnet pre nový územný plán Hl. m. SR Bratislavy, resp. pre zmeny a doplnky Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Návrh zadania (Bouda a Masár, arch. kancelária s.r.o., 10/2012) si ponechávame pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania.

S pozdravom

Milan Ftáčnik, v.r.
primátor

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