

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

---

Ing. arch. [redacted] Macko  
[redacted]  
811 08 Bratislava

|                       |                         |                       |            |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo              | Vybavuje/linka        | Bratislava |
| 10.02.2011            | MAG S ORM38241/11-34597 | Ing.Simeunovičová/595 | 20.4.2011  |

Vec:

**Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu zadania urbanistickej štúdie obytnej zóny Nová hora - Bratislava Rača.**

Listom evidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy dňa 10.02.2011 ste požiadali o posúdenie návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Nová hora v mestskej časti Bratislava Rača, ktorej obstarávateľom je Združenie majiteľov pozemkov HORTMON, Alstrova 52, Bratislava. Spracovateľom urbanistickej štúdie je spoločnosť ARCHINEX s.r.o., Zadunajská 8, Bratislava a odborne spôsobilou osobou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP je Ing. arch. Ivan Macko, Bratislava, reg. číslo 174.

Návrh zadania bol vypracovaný vo februári 2011 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 urbanistickej štúdie, ako územnoplánovacieho podkladu, je podľa návrhu zadania UŠ Nová hora záujem väčšiny vlastníkov o získanie komplexného územnoplánovacieho podkladu zonálneho charakteru, v zmysle ktorého by sa mohla realizovať v území výstavba samostatne stojacich rodinných domov. Špecifickým účelom urbanistickej štúdie, bude predovšetkým overenie možnosti nového funkčného využitia územia. Hlavným cieľom UŠ bude stanovenie koncepcie optimálneho funkčného využitia a hmotovo-priestorového riešenia územia vo väzbe na územno-technické, funkčno-prevádzkové, krajinnno-ekologické danosti územia a majetkovo vlastnícké vzťahy v území a tiež návrh zmeny regulácie stanovenej 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 24 888 m<sup>2</sup>.

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta - územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je predmetné územie dlhodobé určené pre funkčné využitie poľnohospodárska pôda a zeleň – vinice , kód 1202, územie stabilizované. Navrhnutá je zmena z funkcie vinice č. 1202, stabilizované územie na funkciu málopodlažná zástavba obytného územia č. 102, rozvojové územie/ regulačný kód B.

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.

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 |

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. z hľadiska funkčného využitia územia:

ÚPN VÚC Bratislavského kraja stanovuje v textovej časti tieto záväzné regulatívy:

- 3.23. „v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva vylúčiť urbanistické zásahy na vinohradníckych plochách vo vinohradníckych oblastiach na svahoch Malých Karpát, ktoré môžu byť využívané len ako vinice v zmysle príslušných právnych predpisov“
- 3.1. „rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj kraja definovaný v záväznej časti ÚPN VUC Bratislavského kraja“
- 2.1. „usmerňovať funkčno-priestorový subsystém cestovného ruchu a rekreácie v zhode s prírodnými (Malé Karpaty, Dunaj) a civilizačnými danosťami a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov na každotýždennú a koncotýždennú rekreáciu...“

V návrhu zadania pre ÚPN R-BSK (jún 2010) sa uvádzajú aj požiadavky rešpektovať a zachovať prírodné, kultúrne a historické dedičstvo vo vinohradníckych oblastiach na svahoch Malých Karpát, na Záhori a vylúčiť urbanistické zásahy na plochách, ktoré môžu byť využívané len ako vinice v zmysle príslušných právnych predpisov.

ÚPN hl. mesta SR Bratislavy stanovuje v textovej časti v kapitole C.1. tieto záväzné regulatívy:

- Kap. 1.1.3, str. 3 „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., str. 6 „v severovýchodnom rozvojovom smere zachovať prevahu plôch vinohradov...od navrhovanej zástavby v priestore Peknej cesty až po zástavbu v priestore Kopanice v MČ Rača...“
- kap.1.2.4., str. 12 „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“
- kap.1.2.2., str. 8 „rešpektovať masív Malých Karpát s plochami vinohradov na ich úpätí“

ÚPN hl. mesta SR Bratislavy vyčlenil pre málopodlažnú bytovú zástavbu v MČ Bratislava - Rača dostatočné plochy, kým sa nenaplnia v ÚPN navrhnuté plochy neodporúčame otvárať nové lokality ktorých urbanizácia nie je v súlade so záväznou časťou nadradenej územnoplánovacej dokumentácie.

V zmysle urbanistickej štúdie Malokarpatskej časti Bratislavského lesoparku, Aurex s.r.o. je záujmová zóna súčasťou územia charakterizovaného ako kontaktné pásmo medzi CHKO Malé Karpaty a mestskou zástavbou s výrazným krajínovným prvkom viníc pod lesmi Malých Karpát. Jednou z hlavných zásad ÚŠ je v kontaktnom pásme Bratislavského lesoparku zachovať charakter rozvoľnenej urbanistickej štruktúry z dôvodu zachovania predelu medzi masívom Malých Karpát a zastavaným územím mesta. Štúdiá bola v súlade s výsledkami prerokovania odsúhlasená uznesením MsZ č. 667/2009 dňa 2. 4. 2009 ako prehľbujúci územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni pre usmerňovanie využitia územia.

Taktiež konštatujeme, že západná časť navrhovanej lokality sa nachádza v ochrannom pásme lesa, ktoré je potrebné rešpektovať v zmysle ustanovenia § 10 Zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch.

#### ZÁVER:

Z hľadiska územného plánovania je potrebné zachovať pás vinohradov na úpätí lesného masívu Malých Karpát ako prechodové územie medzi urbanizovaným územím mesta a neurbanizovaným prostredím Bratislavského lesoparku a tak zachovať charakteristický a výnimočný krajinný obraz mesta

Bratislavy.

Na základe uvedeného **nepodporujeme rozširovanie obytnej zástavby** na hranicu lesa ktorá súčasne tvorí hranicu CHKO Malé Karpaty a zmenu funkčného využitia plochy vinice nad amfiteátrom a kúpaliskom v Rači z funkcie poľnohospodárska pôda -vinice č. 1202 na funkciu málopodlažná zástavba obytného územia č. 102.

Predmetnú zónu je potrebné zachovať ako športovo-rekreačné centrum miestneho významu s dobudovaním letného kúpaliska a nástupného priestoru do Bratislavského lesoparku s posilnením kultúrno-spoločenského centra lokálneho významu dobudovaním letného amfiteátra s prislúchajúcou vybavenosťou a s rešpektovaním a zachovaním prírodného charakteru Knižkovej doliny. Pre toto územie je charakteristická možnosť optimálneho prepojenia stabilizovaného urbanizovaného územia cez kultúrno-spoločenské a športovo-rekreačné centrum s plochami verejne prístupnej zelene Bratislavského lesoparku.



Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: 2x Návrh zadania UŠ

Co: 1. MČ Bratislava – Rača

2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy  
ORM - archív, RO – Mz