

## HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

7. 06. 2011

Štúdio Koliba a.s.  
Brečtanova 1  
833 14 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                          Naše číslo                          Vybavuje/linka                          Bratislava  
22.4.2010                          MAG S ORM43595/10-239409                          Ing.arch.Paalová/59356337                          20.5.2011

Vec:

**Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavky k návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Koliba - Brečtanova v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto.**

Listom evidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavky dňa 26.4.2010 ste požiadali o posúdenie návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Koliba - Brečtanova v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, ktorej obstarávateľom je spoločnosť Štúdio Koliba, a.s., Brečtanova 1, Bratislava a spracovateľom zadania je Ing. arch. Marta Šimová, odborne spôsobilá osoba (reg. č. 024). Spracovateľom urbanistickej štúdie bude FORM – PROJEKT, s.r.o., Drotárska cesta 19, Bratislava.

Návrh zadania bol vypracovaný v apríli 2010 a jeho zámerom je overenie novej koncepcie riešeného územia prostredníctvom urbanistickej štúdie, ktorá by po kladnom prerokovaní slúžila ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavky, 2007 v znení zmien a doplnkov z funkcie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č.funkcie 201) a parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (č.funkcie 110) - stabilizované územie na funkciu málopodlažná zástavba obytného územia (č.funkcie 102) - rozvojové územie.

Cieľom riešenia je stanovenie koncepcie urbanistickej riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, dopravného a technického vybavenia územia. Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady. Vymedzené je na východnej strane Brečtanovou ulicou a Bárdošovou ulicou, na severnej a západnej časti územia hranicou lesa a na južnej časti je územie v dotyku so zástavbou rodinných domov. Návrh zadania urbanistickej štúdie Koliba – Brečtanova navrhuje vypracovanie urbanistickej štúdie v dvoch alternatívach, pričom variantnosť bude premietnutá do funkčno-prevádzkového a hmotovo-priestorového využitia územia.

V zmysle § 4 stavebného zákona sa urbanistická štúdia spracúva okrem iného pri zmene a doplnkoch územného plánu, ako aj na riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajinno-ekologických, environmentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území. V zmysle uvedeného urbanistickej štúdia môže slúžiť aj na overenie, či je z celomestského hľadiska vhodná alebo nevhodná zmena funkčného využitia územia.

Predložený návrh zadania urbanistickej štúdie bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavky, 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.

Laurinská 7, II. poschodie, č. dveri 207

TELEFÓN 02/59 35 62 35	FAX 02/59 35 64 46	BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200	IČO 603 481	INTERNET <a href="http://www.bratislava.sk">www.bratislava.sk</a>	E-MAIL <a href="mailto:orm@bratislava.sk">orm@bratislava.sk</a>
---------------------------	-----------------------	---------------------------------------	----------------	--	--

55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k obsahu a rozsahu predloženého návrhu zadania toto

**stanovisko:**

**1. Dôvody obstarania a špecifický účel použitia urbanistickej štúdie:**

Nesúhlásime aby dôvodom obstarania a účelom použitia urbanistickej štúdie zóny Koliba – Brečtanova bolo overenie zmien a doplnkov platného územného plánu ÚPN hl. m. SR Bratislavky, 2007 v znení zmien a doplnkov z funkcií občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201) a parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (č.funkcie 1110) - stabilizované územie na monofunkčnú štruktúru bývania – na funkciu málopodlažná zástavba obytného územia (č.funkcie 102) – rozvojové územie z nasledujúcich dôvodov:

- V Programom vyhlásení Vlády SR sa uvádzajúce: „vláda vypracuje dlhodobé strategické priority kultúrnej politiky SR, ktoré budú rámcom pre rozvoj kultúry v nasledujúcom období a vláda SR bude hľadať účinné legislatívne nástroje na podporu pôvodnej tvorby vo všetkých oblastiach umenia.“
- V ÚPN hl. mesta SR Bratislavky, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sa v kap. B.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania mesta - Severovýchodný rozvojový smer pre mestskú štvrt Koliba uvádzajúce:

  - dominantný priestor Koliby do budovať chýbajúcou občianskou vybavenosťou
  - do budovať ľažiskovú spoločenskú os, ktorú predstavuje priestor Podkolibskej a Jeséniovej ulice
  - stabilizovať a rozvíjať komerčné aktivity v založenom areáli filmových ateliérov
  - do budovať nástupné priestory do príľahlých časťí Bratislavského lesoparku .

- Urbanistická štúdia Malokarpatskej časti Bratislavského lesoparku (AUREX, s.r.o., 2009) stanovuje v bode 3.23 Koncepcia funkčného využitia a priestorového usporiadania lokality Koliba, bod 3.23.2 - Zásady tvorby lokality koncovej zastávky MHD ako nástupný priestor do BLP s potrebou: vybudovať atraktívny, kvalitný nástupný bod s príslušným informačným a orientačným značením a s príslušnou vybavenosťou.

Na základe vyššie uvedeného priprúšťame transformáciu územia za podmienky dodržania súčasného funkčného využitia (t.j. je možné uvažovať so zmenou zo stabilizovaného územia na rozvojové) na občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č.funkcie 201)- rozvojové územie s nasledujúcou charakteristikou v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavky rok 2007, v znení zmien a doplnkov: plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, pričom ako prípustné sú objekty a zariadenia chýbajúcej občianskej vybavenosti pre bývajúce obyvateľstvo Koliby a prípustný v obmedzenom rozsahu je podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných ploch.

**2. Hlavné ciele riešenia :**

Odporučame spracovať urbanistickú štúdiu zóny Koliba - Brečtanova, pre funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č.funkcie 201) ako rozvojové územie, ktorá overí rozsah plôch pre nasledovné zariadenia: filmové ateliéry, zariadenia kultúry, ubytovanie cestovného ruchu, verejné stravovanie, obchod a služby, zariadenia dotvárajúce nástupný priestor do Bratislavského lesoparku, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, veda a výskum a bývanie do 30% celkových nadzemných podlažných ploch.

Mimoriadna exkluzívita priestoru filmových ateliérov Koliba vyžaduje adekvátnu funkciu, ktorá by mala vychádzať práve z daností tohto priestoru. Akcentovanie vyhliadky a verejne prístupnej rozhľadne v spojení s kultúrnymi zariadeniami ako napr. planetáriom, terasami a reštauračnými zariadeniami môže zabezpečiť vhodné, účelné a verejne prístupné funkčné využitie tohto územia, za predpokladu, že jednotlivé objekty budú predstavovať kvalitné architektúry.

Z hľadiska funkčného využitia predmetného územia pokladáme preto funkciu občianskej vybavenosti za invariantné riešenie. Ako dôležité uvádzame aj to, aby pozemky svojou veľkosťou zabezpečovali nadštandardný podiel zelene s kvalitnými parkovými a sadovníckymi úpravami, stavby svojím hmotovo - priestorovým riešením nepresahovali objem existujúcich objektov a vhodne pôsobili v diaľkových pohľadoch mesta.

### **3. Vymedzenie riešeného územia:**

bod 6. opraviť:

- Hranicu riešeného územia v textovej a grafickej časti požadujeme vymedziť presne po hranici areálu filmových ateliérov Koliba, ktorý je v ÚPN hl. mesta SR Bratislavu určený pre funkčné využitie: OV celomestského a nadmestského významu (č.funkcie 201); t.j. požadujeme z riešeného územia vylúčiť nezastavanú zelenú plochu nad koncovou zastávkou MHD, ktorá je v ÚPN hl. mesta SR Bratislavu určená pre funkčné využitie: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (č.funkcie 1110) - stabilizované územie.
- Hranicu vymedzenia územia širších vzťahov je potrebné presne vyjadriť v textovej časti v súlade s návrhom vymedzenia v grafickej časti - Príloha č. 1 návrhu zadania.

### **4. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia:**

bod 8 doplniť:

- Variantné overovanie je možné s vyčlenením časti plochy pre zariadenia občianskej vybavenosti a časti plochy pre bývanie.

### **4. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie:**

bod 9.2. doplniť:

- V zmysle uvedeného preferujeme overenie predmetného územia pre funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č.funkcie 201) – rozvojové územie, pričom základnú funkciu je možné doplniť funkciemi súvisiacimi s hlavným funkčným využitím.
- Pripúšťame variantné overenie v prevažnej časti územia pre funkcie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č.funkcie 201) – rozvojové územie a v časti územia pre funkciu malopodlažná málopodlažná zástavba obytného územia (č.funkcie 102) – rozvojové územic.
- Navrhnutú funkciu občianskej vybavenosti požadujeme bližšie špecifikovať.
- V časti územia vyčleneného pre funkciu malopodlažná málopodlažná zástavba obytného územia overiť formy bývania v rodinných domoch s vysokým podielom zelene a nízkou intenzitou zastavania, so zohľadnením charakteru územia BLP.
- Vzhľadom k polohe lokality v dotyku s BLP v riešení zohľadniť koncepciu formovania BLP a jeho kontaktných zón vyjadrenú na úrovni UŠ Malokarpatskej časti Bratislavského lesoparku (Aurex s.r.o., 2009) prijatej uznesením MsZ ako podklad pre usmerňovanie využitia územia.

### **5. Požiadavky na riešenie tvorby a ochrany životného prostredia:**

k bodu 9.5. uvádzame:

- Zmeny ÚPN podliehajú postupom v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Upozorňujeme, že z ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie nie je jednoznačné uplatnenie postupov EIA - posudzovanie v rámci vypracovávania UŠ. S ohľadom na uvedené, požadujeme už v tejto etape konzultovať s príslušným orgánom životného prostredia spôsob a čas vyhodnocovania vplyvov na životné prostredie (SEA/EIA). Výsledok žiadame zapracovať do tohto zadania a riešenia urbanistickej štúdie.

bod 9.5. doplniť:

- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší (s účinnosťou od 1.6.2010).

bod 9.5. z hľadiska hluku, odpadov a špecifických zložiek doplniť:

- Vyhodnotiť súčasnú hlukovú situáciu a výhľadovú hlukovú situáciu po realizácii navrhovaného riešenia v rámci navrhovaného územia širších vzťahov v zmysle požiadaviek vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., nakoľko podľa strategickej hlukovej mapy bratislavskej aglomerácie sú už v súčasnosti prekračované prípustné hodnoty v okolí prístupových komunikácií k riešenému územiu - Jeséniova, Podkolibská, príp. i v okolí budúcej prístupovej komunikácie Vlárská.
- Na základe očakávaného počtu obyvateľov a pracovných miest zbilancovať predpokladanú produkciu odpadov, navrhnuť systém nakladania s odpadmi v riešenom území aj s návrhom plôch na umiestnenie zbernych nádob a vytvoriť predpoklady pre separovaný zber jednotlivých komodít odpadov v zmysle požiadaviek zákona o odpadoch.

- Charakterizovať z dostupných zdrojov stupeň radónového rizika s požiadavkou na prípadné riešenie pri realizácii jednotlivých objektov v ďalších stupňoch dokumentácie v zmysle požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z.

**6. Požiadavky z hľadiska demografie a socioekonómie:**

bod 9.7. doplniť:

- Uviest počet prechodne bývajúceho obyvateľstva.
- Uviest počet návštěvníkov v členení na dennú a týždennú návštěvnosť a v členení na sezónnu a mimosezónnu návštěvnosť.

**7. Požiadavky na riešenie občianskej vybavenosti:**

bod 9.9. doplniť:

- V odvetvovej a funkčnej skladbe navrhovaných zariadení uplatniť členenie podľa jednotlivých systémových funkcií v členení na:
  - občianska vybavenosť komerčná (obchod, služby, verejné stravovanie, ubytovanie)
  - občianska vybavenosť nekomerčná (školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratívna, kultúra, šport a rekreácia).

**8. Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie:**

v bode 9.10 doplniť plošné a kapacitné údaje o navrhovanom využití riešeného územia:

- plocha riešeného územia, plocha parciel, zastavaná plocha
- podlažnosť, počet podzemných a nadzemných podlaží
- plocha zelene zvlášť na rastlom teréne a zvlášť na konštrukciách
- vyjadriť percentuálny podiel podlažných plôch podľa návrhu funkčného využitia jednotlivých plôch.

**9. Požiadavky na reguláciu využitia územia:**

bod 9.11 doplniť:

- Vyjadriť regulačné kódy s jednotlivými koeficientami v grafickej a textovej časti jednotlivu pre sektory a v zmysle metodiky UPN hl. mesta SR Bratislavu.
- Existujúce objekty v areáli filmových ateliérov Koliba predstavujú nasledovný objem zástavby : IPP = 0,57 a IZP = 0,25; z hľadiska objemu navrhovaných objektov v riešenom území požadujeme, aby intenzita zástavby na predmetnej rozvojovej ploche nepresiahla regulačný kód C.

**10. Požiadavky na riešenie dopravného vybavenia územia:**

bod 9.3 doplniť:

- verejnú hromadnú dopravu zóny s napojením na jasťujúcu sieť MHD
- cyklistické trasy s napojením na jasťujúce a výhľadové cyklotrasy v záujmovom území v časti Širšie vzťahy bodu 9.3 doplniť:
  - Kapacitne posúdiť križovatku Podkolibská spolu s komunikáciou Podjazd na Kolibu, ktoré budú slúžiť ako hlavné prístupové trasy do a z centra mesta. Situácia na spomínaných dopravných ľahoch je kritická už v dnešnej dobe, preto je potrebné preukázať funkčnosť danej infraštruktúry.

Pre dopravno-kapacitné posúdenie vplyvov investičných zámerov na cestnú infraštruktúru je na internetovej stránke Hl.m. SR Bratislavu zverejnená Metodika dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov, ktorú je potrebné použiť v rámci spracovania predmetnej UŠ.

**11. Požiadavky na riešenie technického vybavenia územia:**

Zásobovanie vodou:

- Rozšírenie vodojemu IV. tlakové pásmo o  $2000 \text{ m}^3$  už bolo zrealizované.
- Posudzovanie vodovodných pripojok nie je predmetom UŠ.
- Zákon č.442/2002 Z.z. bol doplnený zákonom č. 394/2009 Z.z.
- Územný generel Zásobovania vodou mesta Bratislavu z roku 1998 bol v roku 2009 aktualizovaný.

Odkanalizovanie, vodné toky a vodné plochy:

- V kapitole 9.4 v časti o odkanalizovaní zmeniť požiadavku riešenia na princípe jednotnej kanalizácie na: „...princípe delenej kanalizácie“. Do štvrtej odrážky o dažďových vodách doplniť vetu: „dažďové vody zadržiavať na území vo vsakovacích, resp. retenčných zariadeniach“. K SVP, š.p. pridať aj BVS,a.s.

- 12. Požiadavky na minimálny rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti UŠ:**  
 bod 10. odporúčame upraviť znenie výkresu na:  
 ▪ Výkres zelené, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES.

**ZÁVER:**

Konštatujeme, že s predloženým návrhom zadania nesúhlasíme. V kontexte s hore uvedenými pripomienkami, nesúhlasíme s overovaním zmien a doplnkov územného plánu mesta na funkciu málopodlažná zástavba obytného územia (č.funkcie 102) – rozvojové územie ako monofunkčných štruktúr bývania. Požadujeme Urbanistickej štúdie zóny Koliba – Brečtanova spracovať ako variantné overenie zmeny funkčného využitia územia v zmysle pripomienok uvedených v tomto stanovisku.

Prepracovaný návrh Zadania Urbanistickej štúdie zóny Koliba – Brečtanova požadujeme predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na posúdenie v súlade s ustanoveniami § 4 ods. 3 stavebného zákona.

S pozdravom



Milan Ftačník  
primátor

Co: 1. MČ Bratislava – Nové Mesto  
 2. Magistrát hl. m. SR Bratislav  
 OÚRM - archív, RO – Mz,