

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ŠTÚDIO KOLIBA, a.s.
Brečtanova 1
833 14 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
8.4.2011	MAG S ORM51536/11-338602	Ing.arch.Paalová/59356337	29.9.2011

Vec:

Urbanistická štúdia zóny Koliba – Brečtanova v MČ Bratislava – Nové Mesto, čístopis zadania, stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Listom evidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy Oďňa 4.8.2011 ste požiadali o odsúhlasenie **čístopisu zadania urbanistickej štúdie zóny Koliba – Brečtanova v MČ Bratislava – Nové Mesto**, ktorého obstarávateľom je spoločnosť Štúdio Koliba, a.s. ako vlastníka nehnuteľností, spracovateľom urbanistickej štúdie bude FORM – PROJEKT, s.r.o., Drotárska cesta 19, Bratislava. Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD je podľa predloženého čístopisu zadania Ing.arch. Marta Šimová, reg. č. 024.

Čístopis zadania bol vypracovaný v auguste 2011 a ako špecifický účel urbanistickej štúdie určuje overenie zmeny funkčného využitia územia areálu filmových ateliérov Koliba. V prípade kladného prerokovania navrhovaného zámeru bude urbanistická štúdia podľa predloženého čístopisu zadania podkladom pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy **z funkcie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201) na funkciu málopodlažná zástavba obytného územia (č. funkcie 102) - rozvojové územie**.

Podľa čístopisu zadania hlavným cieľom je overenie optimálneho spôsobu využitia a priestorového usporiadania územia, overenie optimálneho zaťaženia územia a návrh urbanistickej koncepcie využitia riešeného územia vrátane dopravnej vybavenosti a technickej infraštruktúry. Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch, pričom podľa čístopisu zadania variantnosť štúdie bude spočívať v overení podielu jednotlivých foriem málopodlažnej bytovej zástavby v štruktúre bytové domy a rodinné domy a ich organizácie, ako aj zariadení občianskej vybavenosti. V rámci širších vzťahov budú variantne overené možnosti dopravnej obsluhy územia.

K návrhu zadania sa Hlavné mesto SR Bratislava vyjadrilo listom č.j. MAGS ORM43595/10-239409 zo dňa 20.5.2011, v ktorom sme pripustili transformáciu predmetného územia pri zachovaní funkčného využitia pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201), pričom transformáciu územia by umožnila zmena zo stabilizovaného územia na rozvojové územie. V rámci takejto transformácie je možné riešiť 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 bývaťúce obyvateľstvo Koliby a prípustný v obmedzenom rozsahu je podiel bytov v území 10 až 30 % celkových

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

nadzemných podlažných plôch.

Z dôvodu požiadavky zadania riešiť v celom území zmenu na málopodlažnú bytovú zástavbu (č. funkcie 102) sme s predloženým návrhom zadania nesusúhlasili. Zároveň sme v citovanom stanovisku Hl. m. SR Bratislavy pripustili variantné overenie v prevažnej časti územia pre funkciu občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201) - rozvojové územie a časti územia pre funkciu málopodlažná zástavba obytného územia (č. funkcie 102) – rozvojové územie.

K uvedenej problematike sa konalo dňa 20.7.2011 pracovné rokovanie, pričom závery uvedené v zázname sú nasledovné:

1. navrhovaná bude zmena funkcie občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (č. funkcie 201) - stabilizované územie na málopodlažnú zástavbu obytného územia (č. funkcie 102) - rozvojové územie
2. varianty budú založené na rôznom podiele bytových domov a rodinných domov a ich vzájomnej urbanistickej štruktúre
3. v nástupných polohách do riešeného územia je potrebné variantne overiť vhodný rozsah občianskej vybavenosti
4. potrebné je spracovať hlučnú štúdiu
5. vzhľadom na nevhodné dopravné prepojenie Koliby a Kramárov, bude dopravná obsluha lokality variantne overená v širších vzťahoch.

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

Čistopis zadania urbanistickej štúdie bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta a oddelením územného 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 čistopisu zadania toto

stanovisko:

1. Vymedzenie riešeného územia:

1.1 V zmysle záznamu z rokovania dňa 20. 7. 2011 k zadaniu UŠ Z Koliba – Brečtanová žiadame o max. mieru zachovania plôch zelene v riešenom území.

1.2 Riešené územie širších vzťahov požadujeme upraviť podľa priloženej situácie – príloha č. 1 stanoviska.

2. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

2.1 Varianty budú založené na rôznom podiele bytových domov a rodinných domov a ich vzájomnej urbanistickej štruktúre v rámci funkcie málopodlažná zástavba obytného územia (č. 102) - rozvojové územie, pričom žiadame overiť formy bývania v rodinných domoch s vysokým podielom zelene a nízkou intenzitou zastavania. Zároveň súhlasíme s regulačným kódom C, ktorý považujeme za horný limit a žiadame, aby nebol prekročený. Úprava navrhovaného funkčného využitia oproti vydanému stanovisku vyplynula z overenia celomestských bilancií plôch občianskej vybavenosti a bývania, z čoho vyplynula potreba overiť funkciu bývania namiesto funkcie občianska vybavenosť..

2.2 Z hľadiska riešenia dopravy požadujeme spracovať v rámci širších vzťahov dva varianty prepojenia Koliba (Jeséniova) – Kramáre.

3. Požiadavky na riešenie tvorby a ochrany životného prostredia:

3.1 V kap. 9.5. Požiadavky na riešenie tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ekologickej stability je z hľadiska ovzdušia (str. 13) potrebné doplniť: rešpektovať vyhlášku č. 356/2010 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší.

3.2 V kap. 9.5. Požiadavky na riešenie tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ekologickej stability (str. 12) doplniť odrazník: rešpektovať hranice CHKO Malé Karpaty v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny (§13).

3.3 V kap. 9.5. Požiadavky na riešenie tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ekologickej stability (str. 12-13): nahradiť zákon č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí zákonom č.355/2007 Z.z.

3.4 V odstavci „z hľadiska hluku“ doplniť v druhom odrazníku na konci vety: osobitne hlukové zaťaženie komunikácií Jeséniova, Podkolibská, príp. Vlárka.

3.5 Odstavec „z hľadiska oslnenia“ odporúčame premenovať na: „z hľadiska svetlotechnických pomerov“, (nakoľko oslnenie nepokrýva celú problematiku svetlotechniky).

4. Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia:

4.1 Na str. 10 vynechať 4. odsek, nakoľko až z riešenia vyplynie, ktoré komunikácie budeme žiadať kapacitne posúdiť.

4.2 Potrebné je urobiť kapacitné posúdenie nadradenej komunikačnej siete a vo vzťahu k tomu žiadame v rámci širších vzťahov hľadať variantne nové prepojenie medzi Kolibou (Jeséniova ul.) a Kramármi.

Zároveň upozorňujeme, že uvedený preukaz č. 024 odborne spôsobilej osoby uvedenej v ods. 2 Základné údaje na str.1 je neplatný. V dopracovanom čistopise žiadame uviesť osobu s platným preukazom odbornej spôsobilosti.

ZÁVER:

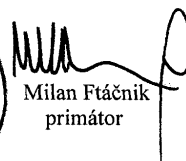
Na základe uvedeného Hlavné mesto SR Bratislava v súlade s ustanoveniami § 4 ods. 3 stavebného zákona **súhlasí** s predloženým čistopisom zadania za podmienky, že do čistopisu zadania budú zapracované pripomienky uvedené v tomto stanovisku.

Následne žiadame dopracovaný čistopis zadania urbanistickej štúdie so zapracovaním pripomienok, spolu s predložením komplexného vyhodnotenia prerokovania zadania UŠ a uznesením miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Nové Mesto predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania.

Zadanie (08/2011) Vám 1x zasielame späť, 1x si zadanie ponechávame.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

- Príloha: 1. Situácia s vyznačením
riešeného územia širších vzťahov
2. Zadanie (08/2011) 1x

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