

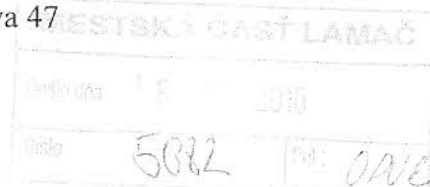
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mestská časť Bratislava – Lamač

Malokarpatské nám. č. 9

841 03 Bratislava 47



Váš list číslo/zo dňa
3727/2010

Naše číslo
MAGS ORM 51738/10-304554

Vybavuje/linka
Ing. Mosná/59356508

Bratislava
29.10.2010

Vec

Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu zadania pre vypracovanie Územného plánu zóny Bratislava, Lamač - Zečák

Listom č.j. MAGS ORM 51738/10-304554 zo dňa 18.08.2010 ste predložili na zaujatie stanoviska **návrh zadania Územného plánu zóny Bratislava, Lamač – Zečák**, spracovaný odborne spôsobilou osobou na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacích dokumentácií Ing. arch. Evou Balašovou, reg. č. 012.

Konštatujeme, že v predloženom návrhu zadania ÚPN-Z sa uvádza nasledovné:

- obstarávateľom ÚPN-Z Bratislava, Lamač – Zečák je Mestská časť Bratislava – Lamač;
- účelom riešenia ÚPN-Z je návrh koncepčného rozvoja v rámci mestskej časti a súčasne získať komplexnú a záväznú dokumentáciu, ktorá bude slúžiť ako záväzný podklad pre podrobné rozpracovanie vymedzených sektorov a ako podklad pre vypracovanie jednotlivých projektových dokumentácií pre územné konania;
- riešené územie je vymedzené zo severu ulicou Cesta na Klanec, zo západu existujúcimi záhradami rodinných domov na ul. Zhorínska a Rajtáková, vodojemom a existujúcimi záhradami rodinných domov na ul. Pod Zečákom, z východu existujúcou záhradkárskou osadou – Zlatohorským potokom a z juhu Lamačskou cestou. Celková výmera riešeného územia je cca 87 ha (grafické vymedzenie riešeného územia pre ÚPN-Z nebolo v prílohe doložené).

Návrh zadania ÚPN-Z bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy – oddelením územného rozvoja mesta, oddelením územného plánovania a oddelením dopravného plánovania.

Na podklade výsledkov odborného posúdenia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ktoré je orgánom 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 § 12 a § 20 stavebného zákona a § 8 ods. 4 písm b) a § 13 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k predloženému návrhu zadania toto

stanovisko.

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 207

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava súhlasí s obsahom a rozsahom ÚPN-Z Bratislava, Lamač - Zečák za podmienky zapracovania nasledovných pripomienok do čistopisu zadania územného plánu zóny:

1. Určenie špecifického účelu použitia ÚPN-Z:

- cieľom rozvoja riešeného územia je vytvoriť novú kvalitnú mestskú zónu s prevažujúcou funkciou bývania, kde významnú časť územia bude tvoriť plocha občianskej vybavenosti nadmiestneho významu a časť v dotyku s Lamačskou cestou bude riešená ako zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti.

2. Požiadavky vyplývajúce z ÚPD, ÚPP a OP:

- v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN hl. mesta“) je z hľadiska funkčného určenia riešené územie súčasťou funkčných plôch:
 - kód S/102 – málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie
 - kód S/201 - OV celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie
 - kód S/202 – OV lokálneho významu, rozvojové územie
 - kód S/501 – zmiešané územia bývania a OV, rozvojové územie
 - kód 1003 - rekreácia v prírodnom prostredí.
- upozorňujeme, že hlavné mesto v súčasnosti obstaráva návrh zmien a doplnkov územného plánu hl. mesta SR Bratislavy – zmeny a doplnky (ZaD 02). Dokument je zverejnený na internetovej adrese: www.bratislava.sk (sekcia občan).
- v predmetnom území sa v rámci ZaD 02 riešeného územia vychádzalo z UŠ zóny Nový Lamač, kde sa navrhuje zmena z regulačného kódu „S“ nasledovne: kód funkcie /102 – regulačný kód B,C; kód funkcie /201 – regulačný kód F; kód funkcie /202 – regulačný D; kód funkcie /501 – regulačný kód F; Intenzitu využitia zástavby v zóne požadujeme riešiť na podklade návrhu regulatívov formulovaných v návrhu ZaD 02, nakoľko tieto korešpondujú s reguláciou podľa UŠ zóny Nový Lamač, t.j. podľa jedného z ÚPP pre spracovanie ÚPN hl. mesta. Regulácia rozvojových funkčných plôch definovaných podľa ÚPN hl. mesta regulačným kódom „S“ je vyhodnotená ako technická chyba, nakoľko kód „S“ stanovuje metodika ÚPN hl. mesta len pre rozvojové plochy situované na území, pre ktoré je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z). V tomto zmysle je potrebné doplniť návrh zadania v kapitole 4. *Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie* (str. 6-7);
- požadujeme aktualizovať územnoplánovacie podklady súvisiace s riešeným územím, najmä čo sa týka týchto dokumentov:
 - Stratégia rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1999
 - Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2010 – 2020, (ďalej len PHSR), Academia Istropolitana Nova, 2010
 - Územný generel bývania hl. m. SR Bratislavy (AUREX, 06/2005)
 - Územný generel CR (Jela, s.r.o., 2008)
 - Územný generel športu a rekreácie (Form-Projekt, 2008)
 - UŠ zóny Nový Lamač (2004).

3. Požiadavky z hľadiska koncepcie urbanistického riešenia, funkčného využitia územia, priestorového usporiadania zástavby a regulácie intenzity zástavby v zóne:

- predložený návrh zadania rešpektuje urbanistickú koncepciu, zásady a ciele rozvoja mesta v zóne Nový Lamač – Zečák obsiahnuté v ÚPN hl. mesta. Návrh sa odvoláva na Prieskumy a rozbor, na základe ktorých dostatočne detailne špecifikuje predmet riešenia urbanizácie územia z hľadiska širších územných väzieb, kompozície potenciálnej novej hmotovo-priestorovej štruktúry, funkčného využitia zóny ako aj problematiky systémov bývania, demografie a občianskej vybavenosti;
- vzhľadom na jednu z ťažiskových rozvojových lokalít obytného územia v kontinuálne zastavanej časti mesta je potrebné dôsledne premietnuť do návrhu urbanizácie zóny aj tieto princípy a regulatívy stanovené v záväznej časti C., kapitola C.3. *Zásady a regulatívy umiestnenia bývania, 3.2. zásady a regulatívy novej bytovej zástavby*:

- v rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, námestia, parkové a rekreačné plochy;
- v rámci nových obytných území sa počíta tiež s umiestnením *vostaviteľných zariadení* občianskej vybavenosti dennej potreby, ktoré je možné dimenzovať v rozsahu 2m^2 podlažnej plochy na 1 byt.
- záväzné regulatívy zástavby v svahovitom teréne *celomestsky významného priestoru lokality Zečák* (ÚPN hl. mesta, záväzná časť C., podkapitola C.1.2.4.) - charakteristického kompozičného prvku v obraze mesta – žiadame doplniť definíciou max. výšky zástavby v inom ako rovinnom teréne stanovením počtu všetkých podlaží vnímateľných z úrovne hlavného pohľadu, t.j. pohľadu na objekt vo svahu zdola, z nižšej úrovne svahu ako je úroveň podlahy 1. nadzemného podlažia.

4. Požiadavky z hľadiska socioekonomickej, demografie:

- kapitolu 6. *Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz*, (str. 12) požadujeme doplniť do uvedených bodov:

Demografia a socioekonomickej:

- riešiť základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti, od ktorých je možné odvodiť základné potreby občianskej vybavenosti pre obyvateľov zóny

Trh práce – zamestnanosť:

- preveriť rozsah pracovných príležitostí a štruktúru zamestnanosti v území

Bývanie:

- v časti bývanie spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov a štruktúru navrhovaných obytných objektov, bývanie členiť na trvalé a prechodné;

Občianska vybavenosť:

- stanoviť základné potreby občianskej vybavenosti pre obsluhu v odvetvovej a funkčnej skladbe navrhovaných zariadení
- uplatniť členenie podľa jednotlivých systémových funkcií obchod, služby, verejné stravovanie, ubytovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva, kultúra, šport a rekreácia.

5. Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonomie:

- požadujeme urbanistickú ekonomiu riešiť samostatnou kapitolou ako zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb, kde je potrebné riešiť tieto základné plošné a kapacitné ukazovatele urbanistickej ekonomie v bilanciách vyjadrujúcich mieru záťaže územia:
 - plochy parciel v m^2
 - podlažná plocha: nadzemná, podzemná, indexy podlažných plôch
 - plochy zelene – koeficient zelene na rastlom teréne (KZ min.)
 - index podlažných plôch (IPP max.)
 - koeficient zastavaných plôch (IZP max.)
 - počet podzemných a nadzemných podlaží vrátane presnej definície nadzemného podlažia
 - počet parkovacích miest
 - predpokladaný počet bytov a ich skladba
 - počet pracovných príležitostí
 - podiel občianskej vybavenosti v účelových jednotkách.

6. Požiadavky z hľadiska hospodársko – funkčných systémov:

- v kapitole 5. *Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia*, (str.9) požadujeme doplniť:
- Územný generel športu a rekreácie spodrobňuje riešené územie lokality Zečák a určuje lokalitu pre rekreáciu v urbanizovanom prostredí a navrhuje nasledovné:
 - areál zdravia pre rekreáciu každodennú lokálneho významu a určuje územie ako lokalitu s prevahou relaxačno-oddychových zariadení vo väzbe na urbanizované prostredie
 - doplnujúce vybavenostné zariadenia areálu - sociálne zariadenia, doporučuje riešiť ako súčasť rozvojového obytného územia.
- požadujeme doplniť podkapitolu 5.4. „Rekreácia v prírodnom prostredí“ s uvedením požiadaviek na riešenie rozvojových plôch predmetného funkčného využitia – areál zdravia;

- podkapitolu 5.2. *Občianska vybavenosť*, (str.9) - v oblasti zdravotníctva požadujeme doplniť o text:
- a zároveň rozsah územnej rezervy zdravotníckeho areálu pre výstavbu zariadení vedecko-výskumného centra pre zdravotníctvo a vysokošpecializované zdravotnícke technológie vrátane výstavby územnej všeobecnej nemocnice – NsP pre saturovanie potrieb obyvateľov severozápadného rozvoja, vrátane výstavby Teoretických ústavov LFUK a pre dobudovanie liečební dlhodobochorých a doliečovacieho ústavu, súkromných liečební a penziónov,
Z hľadiska ÚPN hl. mesta požadujeme lokalitu Rázsochy riešiť ako areálové zariadenie zdravotníctva pre výstavbu zariadení vedecko-výskumného centra pre zdravotníctvo a vysokošpecializované zdravotnícke technológie vrátane výstavby územnej všeobecnej nemocnice – NsP pre saturovanie potrieb obyvateľov severozápadného rozvoja a aj vrátane výstavby Teoretických ústavov LFUK, t. j. nielen pre dobudovanie doliečovacích zariadení FNsP pre obyvateľov severozápadnej časti mesta.
- ÚPN hl. mesta uvádza v časti B., kapitola 7.2.5. *Cirkev*, bod. 4. *Návrh kostolov rímsko-katolíckej cirkvi pre rok 2030* aj cca 150 nových miest v MČ Lamač, vyplývajúcu z nárastu počtu obyvateľov v MČ Lamač. Odporúčame preveriť možnosť lokalizácie územnej rezervy pre rímskokatolícky kostol, prípadne zaradiť kostol medzi verejnoprospešné stavby.

7. Požiadavky z hľadiska ochrany prírody a krajiny, starostlivosti o životné prostredie:

EIA, zeleň, tvorba krajiny:

- V kapitole 17. *Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie konceptu riešenia a návrhu územného plánu* (str. 23) požadujeme opraviť číslo zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie – aktuálne platný zákon má č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Odporúčame s prísl. orgánom životného prostredia dohodnúť pre proces spracovávania ÚPN-Z Bratislava, Lamač – Zečák aj spôsob a čas environmentálneho posúdenia (EIA, resp. SEA). Výsledok tohto rozhodnutia žiadame dokladovať v písomnej forme v rámci riešenia ÚPN-Z.

OPaK, ÚSES:

- navrhovaná činnosť zasahuje do línie vnímania prírodného masívu Malých Karpát a hraničí s CHKO Malé Karpaty (2. stupeň ochrany), preto požadujeme rešpektovať dané limity a zástavbu komponovať bez priameho zásahu do ochranného pásma lesa, bez priameho kontaktu s hranicou CHKO a s vytvorením prechodnej zelenej zóny v lokalitách dotyku s CHKO;
- požadujeme rešpektovať všetky limity uvedené v návrhu zadania na v kapitole 13. *Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb*, (str. 21);
- v kontexte s obsahom kapitoly 15. *Požiadavky na vymedzenie pozemkov pre verejnoprospešné stavby* (str. 22) uvádzame, že v zmysle § 3 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny je vytváranie a udržiavanie ÚSES verejným záujmom;
- požadujeme do grafickej časti doplniť výkres: Výkres zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES, vrátane plôch zelene.

ovzdušie, vody, pôdy:

- v rámci ochrany ovzdušia požadujeme dodržiavanie aktuálneho zákona č. 137/2010 o ovzduší a platnej vyhlášky č. 706/2002 Z.z., v zásobovaní teplom podporujeme napojenie sa územia na neďaleký CZT;
- podporujeme snahu maximálneho zadržiavania dažďových vôd v území (vsakovacie, či retenčné zariadenia), ako aj nezakrývanie vodných tokov, umožňujúce ich revitalizáciu;
- požadujeme termín PPF nahradiť v zmysle platnej legislatívy skratkou PP (zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy). Podobne termín lesný pôdny fond (LPF) žiadame nahradiť termínom lesný/é pozemok/ky LP (zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch);
- v intenciách ustanovení zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch je potrebné rešpektovanie v zadaní uvedeného zákona o lesoch: § 10 ods. 1 – Ochranné pásmo lesa (tvoria ho pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesa), a § 10 ods. 2 – súhlas na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby vydáva prísl. orgán štátnej správy lesného hospodárstva, ale upozorňujeme na ustanovenia Vyhlášky č. 12/2009 Z.z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov;
- v podkapitole: 19.5. *Krajský pozemkový úrad v Bratislave*, (str. 27) je spomenutá ochrana viníc v zmysle zákona č. 182/2005 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve. V súčasnosti je cit. zákon neplatný a bol nahradený aktuálne platným zákonom č. 313/2009 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve, v zmysle ktorého už vinice nie sú osobitne chránené.

hluk, odpady, špecif. zložky:

- v kapitole 10.2. *Životné prostredie*, (str.17) v odstavci „Hluk“ požadujeme nahradiť NV SR č. 40/2002 vyhláškou MZ SR č.549/2007 Z.z.;
- v tej istej kapitole v odstavci „Odpadové hospodárstvo“ požadujeme doplniť požiadavku – zbilancovať predpokladanú produkciu odpadov z hľadiska množstiev a druhov, riešiť v textovej časti nakladanie s produkovateľným odpadom a v grafickej časti navrhnúť umiestnenie plôch pre odpadové hospodárstvo – v tomto prípade stojísk zberných nádob s požadovanou kapacitou aj pre separované zbierané zložky v zmysle požiadaviek zákona o odpadoch.

8. Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:

- požadujeme v podkapitole 5.1 *Doprava*, (str.7) doplniť: je potrebné rešpektovať dopravné stavby v zmysle ÚPN hl. mesta, t.z. časť Lamačskej cyklotrasy v trase ulice Zidiny a Segnáre, ako aj hlavnú obslužnú komunikáciu Nový Lamač vo funkčnej triede C1, kategórie MO9 s vedením trojlebusov;
- požadujeme zhodnotiť dopravnú situáciu z plánovaného objemu zástavby s kapacitným posúdením križovatiek a komunikácií;
- upozorňujeme: v prípade, že je plánované zatriedenie objektov pozemných komunikácií, alebo ich časti 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 PD;
- pre dopravno – kapacitné posúdenie vplyvov investičných zámerov na cestnú infraštruktúru je na internetovej stránke hl. mesta SR Bratislavy zverejnená *Metodika dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov*.

9. Požiadavky z hľadiska systémov verejného technického vybavenia územia:

- bez propomienok.

10. Súčinnosť pri spracovaní ÚPN-Z a prerokovanie:

- vo vzťahu k riešeniu lokality Zečák, ktorá je súčasťou riešeného územia požadujeme medzir dotknuté subjekty zaradiť aj Ministerstvo zdravotníctva SR a Ministerstvo školstva SR.

Záver :

Zadanie ÚPN-Z Bratislava, Lamač - Zečák so zapracovaním pripomienok uplatnených k návrhu zadania (čistopis zadania ÚPN-Z) žiadame predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania. Zároveň žiadame doručiť kompletne vyhodnotenie pripomienok uplatnených pri prerokovaní návrhu zadania ÚPN-Z.

S pozdravom

~ 2.
Ing. Andrej Ďurkovský
primátor



Rozdeľovník:

Magistrát: OÚP, ODP, ORM-Ru, RO-Mz, Ga
Krajský stavebný úrad v Bratislave