

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Medicentrum Vajnory s.r.o.
Dorastenecká 46
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 47330/13-273491

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
11.11.2013

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Medicentrum Vajnory s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba zdravotného strediska verzia 3, Bratislava - Vajnory
žiadosť zo dňa: 10.05.2013	doplnená dňa: 16.10.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Richard Duška, Ing.arch. Juraj Duška, Ing. arch. Barbora Obertová
dátum spracovania dokumentácie:	05/2013
doplňujúce doklady:	nesúhlasné stanovisko MČ Bratislava – Vajnory č.j. : OS-UP-220/6821/2013-JŠ zo dňa 03.10.2013

Predložená dokumentácia rieši:

nadstavbu jestvujúceho zdravotného strediska o jedno nadzemné podlažie. Na 1.NP sú situované priestory zdravotného strediska a na 2.NP sú administratívne priestory s príslušným zázemím. Vstup do nadstavby je riešený novovybudovaným schodiskom na fasáde jestvujúceho objektu. Pozemok je dopravne prístupný vjazdom z Roľníckej ul. Spevnené plochy sú v rámci riešeného územia navrhované ako pojazdne chodníky.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky sa stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, má-

Laurinská 7 II. poschodie

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

lopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Predmetná stavba svojou výškou a hmotovým prevedením neprimerane zahusťuje jestvujúcu zástavbu, neúmerne zaťažuje pozemok, narušuje pohodu bývania v území s charakterom zástavby rodinných domov a vnáša do územia neprimeraný kontrast, zároveň konštatujeme, že z hľadiska riešenia nárokov na statickú dopravu nebolo v projektovej dokumentácii dostatočne preukázané pokrytie týchto nárokov pre nadstavbu zdravotného strediska. Na základe uvedeného

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Nadstavba zdravotného strediska, verzia 3, Bratislava – Vajnory
na parcele číslo:	2693/1, 2693/2
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Roľnícka ul.

Odôvodnenie:

Predložená projektová dokumentácia rieši nadstavbu jestvujúceho zdravotného strediska o jedno nadzemné podlažie. Pozemok je dopravne prístupný vjazdom z Roľníckej ulice. Toho času predložená dokumentácia obsahuje doplnenie analýzy statickej dopravy v lokalite zdravotného strediska, ktorá mala preukázať, že statická doprava je pre nadstavbu aj s pôvodným objektom zdravotného strediska riešená dostatočne. V bezprostrednej blízkosti objektu zdravotného strediska je navrhnutých spolu 36 parkovacích miest. Na ulici Uhliská je v zmysle doplnenia projektovej dokumentácie zabezpečených ďalších 12 parkovacích miest pre prevádzku zdravotného strediska, spolu teda 48 parkovacích miest (obsahuje aj započítané parkovacie miesta pre plánovanú výstavbu „Dvojgeneračné radové rodinné domy,“ pre investora: Poľnohospodárske družstvo Vajnory, spracovateľ dokumentácie: Ing. arch. Richard Duška; z 05/2011, umiestnenej na pozemku parc.č.2693/2, k.ú. Bratislava - Vajnory. K investičnému zámeru: Dvojgeneračné radové rodinné domy, k.ú. Bratislava - Vajnory vydalo dňa 29.09.2011 Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko č.54259/11-364293 53517/11-352886 s podmienkami z hľadiska dopravného riešenia, ako aj z hľadiska životného prostredia a budúcich majetko-právnych vzťahov).

K riešeniu predmetného investičného zámeru uvádzame:

S predloženým návrhom pokrytia nárokov statickej dopravy pre prevádzku zdravotného strediska na ulici Uhliská (12 parkovacích miest) nesúhlasíme, nakoľko v súčasnosti už sú tieto miesta na komunikácii vyznačené a sú užívané obyvateľmi rodinných domov, ktoré sa popri ceste nachádzajú. Využívaním týchto parkovacích miest (12) v prospech zdravotného strediska by sa reálne zabrali parkovacie miesta pre obyvateľov danej lokality a vznikol by tak deficit parkovacích miest v predmetnej lokalite. Riešenie nárokov statickej dopravy zabratím už vyznačených parkovacích miest nepovažujeme za vhodné riešenie.

Z hľadiska posúdenia predloženého investičného zámeru „Nadstavba zdravotného strediska_verzia 3“ vo vzťahu k Územnému plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, konštatujeme, že predmetný investičný zámer je situovaný v území, kde pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely stanovuje funkčné využitie územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny resp. územnoplánovacie podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie a preveriť.

Predmetná stavba svojou výškou a hmotovým prevedením neprimerane zahusťuje jestvujúcu zástavbu, neúmerne zaťažuje pozemok, narušuje pohodu bývania v území s charakterom zástavby rodinných domov a vnáša do územia neprimeraný kontrast.

Na základe vyššie uvedených skutočností s uvedenou nadstavbou objektu zdravotného strediska nesúhlasíme. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory
Magistrát – ODP