

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Poľnohospodárske družstvo Vajnory
Hospodárska č. 9
831 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 46927/11-289622

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
05.09.2011

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

investor:	Poľnohospodárske družstvo Vajnory
investičný zámer:	Dvojgeneračné radové rodinné domy Budova na bývanie s občianskou vybavenosťou
žiadosť zo dňa:	27.05.11
doplnenie zo dňa:	12.07.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné rozhodnutie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Richard Duška
dátum spracovania dokumentácie:	05/2011

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu 15 bytov, dvoj a trojizbových, pre cca 30 obyvateľov. Budova je umiestnená na nespevnených a spevnených plochách – existujúcich spevnených plochách zo západnej strany slúžiacich ako odstavné státia pre Zdravotné stredisko Vajnory, na ktorom v súčasnosti (podľa stanoviska MČ Vajnory) prebiehajú rekonštrukčné práce. Plánovanou výstavbou budú zrušené parkovacie miesta, ktoré slúžia Zdravotnému stredisku čo značí, že dojde k deficitu parkovacích miest. Na prístupovej komunikácii k rodinným domom má byť umiestnená posuvná brána pre vjazd vozidiel čím dojde k zrušeniu možného príjazdu do Zdravotného strediska zo západnej strany. Objekt sa skladá z ôsmych rodinných domov radovej zástavby situovaných z juhozápadnej strany od Zdravotného strediska. Obsluha objektu radových domov je riešená z vjazdom a prijazdom cez chodník z južnej strany od Roľnickej ulici. Radové rodinné domy sú navrhované s dvomi nadzemnými podlažiami zastrešené plytkou sedlovou strechou.

Plošné bilancie podľa PD:

plocha pozemku = 2799m²

zastavaná plocha = 686 m²

úžitková plocha bytov = 945,7 m²

počet bytových jednotiek = 7 – 3-izbových spolu bytov = 15
8 – 2-izbových

Počet parkovacích miest = 16

výška atiky strechy od ±0,000 = +6,100m

koeficient zastavanosti = 0,25

index podlažných plôch = 0,36

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
---------------------------	-----------------------	---------------------------------------	----------------	-------------------------------	-----------------------------

koeficient zelených plôch = 0,33
koeficient spevnených plôch = 0,47

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 Bratislavu, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela stanovuje, funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihľadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinou - zástavbu nepriprušťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)
 - min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustných

- zariadenie občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Vale a rozptylene v území – ak nie sú súčasťou funkčného využitia prípustné v ohmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – **rozptýlené** v území
 - nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiacich šíejamu okolia.

Zláce sítislemu okoliu

Eunképná upužitia napnúpustná:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebnych zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkroví, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merít-kom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

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

s umiestnením stavby:	Dvojgeneračné radové rodinné domy Budova na bývanie s občianskou vybavenosťou
na parcele číslo:	2693/2
v katastrálnom území:	Vajnory
Miesto stavby:	Roľnícka ul.

Odôvodnenie :

Predmetná projektová dokumentácia rieši výstavbu 15 bytov pre cca 30 obyvateľov, pričom nároky na statickú dopravu pre radové rodinné domy sú pokryté dostatočne 17-timi parkovacími miestami. Statická doprava je riešená kolmými a pozdĺžnymi státiami na parkoviskách vo vnútri riešeného areálu, z čoho 4 státia sú situované v zadnej časti dvora pozdĺž jestvujúceho objektu Zdravotného strediska. Dopravne je predmetný pozemok prístupný priamo z Roľníckej ulice.

Uvádzame, že plánovanou výstavbou budú zrušené parkovacie miesta, ktoré slúžia miestnemu Zdravotnému stredisku z čoho vyplýva, že dôjde k deficitu parkovacích miest v riešenom území. Pri výpočte nárokov statickej dopravy (podľa STN 736110) treba vychádzať z potreby stojísk nielen pre plánovanú výstavbu, ale je potrebné počítať aj so zachovaním súčasných parkovacích miest, ktoré sú využívané v rámci prevádzky Zdravotného strediska. Nakol'ko má byť na prístupovej komunikácii k rodinným domom umiestnená posuvná brána pre vjazd vozidiel, takýmto riešením dopravného prístupu dôjde k zrušeniu možného príjazdu k Zdravotnému stredisku zo zadnej strany.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, do-stavby a prístavby budov, využitie podkroví, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prieľukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merít-kom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné:

- vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda ulicová zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť predmetom riešenia územnoplánovacích dokumentácií zóny.

Záverom možno konštatovať:

Plánovanou výstavbou dôjde k ovplyvneniu dopravnej obsluhy Zdravotného strediska, k deficitu jestvujúcich parkovacích miest, ako aj k neprimeranému zastavaníu predmetného pozemku, (na ktorom je umiestnené Zdravotné stredisko) cca 80%.

Na základe vyššie uvedeného hodnotíme predložený zámer výstavby **Dvojgeneračných rado-vých rodinných domov** v záujmovej lokalite ako nesúlad s ÚPN.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory
Magistrát – OUP, ODP

