

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 Bratislavy, 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 prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. 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 rodinnou 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 prípustné:

- zariadenia 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

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom 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 slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné:

- 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 stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, 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. Merítkom 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 státiá 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. Nakoľko má byť na prístupovej komunikácii k rodinným domom umiestnená posuvná brána pre vjazd vozidiel, takýmto riešením dopravného prístupu dôjde k zrušeniu možného prjazdu 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, 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. Merítkom 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 území 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.

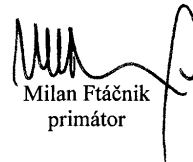
Záverom možno konštatovať:

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

Na základe vyššie uvedeného hodnotíme predložený zámer výstavby **Dvojgeneračných radových rodinných domov** v záujmovej lokalite ako nesúladi s ÚPN.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory
Magistrát – OUP, ODP

