

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PMarchitekti, s.r.o.,
Trenčianska 56/G
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
13.7.2011	MAGS ORM 50447/11-326102	Ing. Mošná/508 Ing.arch.Arwayová/250	5.10.2011

Vec: „Urbanistická štúdia zóny Záhorská Bystrica - Tešedíkova - Pútnická“, stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Listom č. j. MAGS ORM 50447/11-326102 zo dňa 13.7.2011 evidovanom v podateľni magistrátu dňa 15.7.2011 ste predložili na zaujatie stanoviska **Urbanistickú štúdiu zóny Záhorská Bystrica – Tešedíkova - Pútnická**, spracovanú firmou FORM-PROJEKT, s.r.o., Bratislava, v júli 2011. Autormi sú Ing. arch. P. Moravčík, Ing. arch. Polakovič, Ing. arch. P. Gašparovič, Ing. T. Okšová s kolektívom špecialistov. Obstarávateľom dokumentácie je spol. Dobré bývanie, s.r.o. Bratislava v súčinnosti s MČ Bratislava - Záhorská Bystrica. Odborne spôsobilou osobou pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie je Ing. arch. Katarína Kantorová CSc., (reg. č. 065).

Urbanistická štúdia bola vypracovaná na podklade zadania. K návrhu zadania vydalo hlavné mesto stanovisko zmysle ustanovení § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pod č.j. MAG-06/25247/53314 dňa 6.9.2006. Predmetná urbanistická štúdia zóny z júla 2011 je spracovaná v nadväznosti na prerokovaný návrh UŠ z r. 2006, zohľadňuje výsledky z jej prerokovania, ako aj legislatívne východiská schválené v priebehu r. 2007-2011, vrátane územnoplánovacích podmienok a zmien z hľadiska pamiatkovej ochrany.

Dôvodom obstarania urbanistickej štúdie je zámer vlastníkov pozemkov o výstavbu obytného súboru rodinných domov na plochách rozsiahlych záhrad v zastavanom území Záhorskej Bystrice. Predmetná urbanistická štúdia prehľbuje a spodrobňuje urbanistickú koncepciu využitia územia v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Urbanistická štúdia bude využitá pre usmerňovanie investičnej prípravy v území v procese územného rozhodovania, bude podkladom pre územné konanie v predmetnom území.

Vymedzenie územia pre riešenie širších vzťahov je komunikáciou v Pútnickej ulici zo severnej a západnej strany, z južnej strany komunikáciou v Tešedíkovej ulici a Ul. Čs. tankistov a na východe komunikáciou v ul. Na Vlkovkách. Vymedzenie pre riešenie vlastného územia je určené vlastníctvom pozemkov obstarávateľa UŠ, je vymedzené rozhraním vlastníckych vzťahov k pozemkom obstarávateľa UŠ p.č. 1306/2, 1307/2, 1249/6, 1251/4 a susediacich pozemkov vo vlastníctve fyzických osôb a v južnej časti územia komunikáciou v Ul. Čs. tankistov. UŠ je spracovaná v M 1:1000. Výmera vlastného riešeného územia je 12 062 m².

Konštatujeme, že hlavným cieľom urbanistickej štúdie je preukázať riešením urbanistické začlenenie riešeného územia do širšieho územia, najmä z hľadiska rozvoja funkčno – priestorových a prevádzkových väzieb, napojenie na verejnú dopravnú - komunikačnú sieť a na sieť technickej

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

infraštruktúry. Komplexným urbanistickým riešením overiť optimálny spôsob využitia územia a usporiadania územia, únosnosť zaťaženia územia novou zástavbou, navrhnúť koncepciu urbanistického riešenia, riešenie funkčno - prevádzkovej organizácie územia a hmotovo - priestorové riešenie, riešenie zelene, dopravnej obsluhy a technickej infraštruktúry. Navrhnuť zásady a podmienky využitia územia vrátane zastavovacích podmienok pre rozvojové zámery investora formou regulatívov.

Navrhovanú obytnú štruktúru tvorí zoskupenie 15 samostatne stojacich rodinných domov na parcelách od 550-730 m². Návrh pôdorysnej osnovy novej obytnej štruktúry je ovplyvnený polohou, tvarom i rozlohou riešeného územia. Navrhovaná organizácia, radenie a dispozícia pozemkov vychádza z princípov usporiadania obytnej štruktúry v nadväznom území a v širšom okolí.

Základné údaje o navrhovanej stavbe uvedené v predloženej UŠ:

Celková plocha územia – funkčná plocha	12 062 m ²
Zastavaná plocha:	2 245 m ²
Spevnené plochy:	1 680 m ²
Plocha zelene:	5 045 m ²
Plocha verejnej zelene:	436 m ²
Počet rodinných domov:	15
Počet nadzemných podlaží:	max. 2 (vrátane podkrovia)
Počet bytov:	15
Predpokladaný počet obyvateľov:	60
Bilančné údaje na funkčnú plochu:	
IPP:	0,25
IZP:	0,19
KZ:	0,45
Prírastok navrhovanej zástavby podlažných plôch vypočítaný z celého územia bloku je	19,18%

Urbanistická štúdia bola posúdená 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 § 2 ods. 1 písm d) a § 3 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovaciach podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k urbanistickej štúdii toto

stanovisko:

1. Požiadavky vyplývajúce z ÚPD a ÚPP :

V zmysle platnej celomestskej dokumentácie, ktorou je Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je riešená lokalita súčasťou územia so stanoveným funkčným využitím plôch **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102**.

Územie je definované ako **územie stabilizované**. 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 podkrovia, 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, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového

typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Pokiaľ nový návrh nerešpektuje regulačné prvky, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, je nevyhnutné zabezpečiť spracovanie podrobnejšieho územnoplánovacieho podkladu pre dotknuté stabilizované územie, ktorý preukáže vhodnosť stavebného zámeru z jednotlivých hľadísk – funkčného využitia, kompozície, intenzity využitia, ako aj zhodnotenie jeho dopadov na funkčnosť nadväznej existujúcej zástavby.

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Informujeme Vás, že hlavné mesto obstaralo zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02. Dokument je zverejnený na adrese <http://www.bratislava.sk> (sekcia občan).

2. Z hľadiska koncepcie urbanistického riešenia, funkčného využitia a regulatívov priestorového usporiadania.

- Urbanistická štúdia zóny Tešedíkova-Pútnická, riešiacia novú zástavbu v časti stabilizovaného územia sa nachádza v severovýchodnej časti obce. Pre novú výstavbu sú využité extenzívne využívané, resp. nevyužívané pozemky existujúcich rodinných domov. Zástavba 15 RD vychádza z pôvodného typu zástavby charakteristickej pre vidiecke osídlenie úzkych parciel s objektmi orientovanými užšou stranou k ulici. Priestorové, pôdorysné a architektonické usporiadanie navrhovanej zástavby, orientácia objektov, regulatívy objemu zástavby a počtu podlaží (max. počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia) rešpektujú charakter urbanistickej štruktúry stabilizovanej zóny.
- Z hľadiska situovania riešeného územia v priestore vnútorných záhrad pôvodnej zástavby MČ ZB s potenciálom rozvoja RD západne a východne od riešenej časti územia zóny Tešedíkova – Pútnická odporúčame uvažovať s veľkosťou parciel v rozsahu od 600 m² - 1000 m², optimálne nad 1000 m².

3. Z hľadiska dopravného plánovania:

- Konštatujeme, že pre obsluhu územia s uvažovanými 15 rodinnými domami je navrhnutá jednosmerná upokojená komunikácia f.t. D1 so šírkou 5,50 m (vetva A a B), pričom hlavný dopravný-komunikačný vstup je orientovaný z Pútnickej ulice a výjazd je na Ulicu Čs. tankistov. Statická doprava – dlhodobé miesta sú riešené na pozemkoch rodinných domov. Nároky na krátkodobé miesta sú pokryté samostatnými parkovacími miestami v počte 3 kusy.
- Z hľadiska dopravného plánovania k ÚŠ zóny Záhorská Bystrica - Tešedíkova - Pútnická nemáme pripomienky.

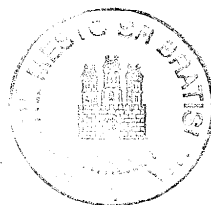
4. Z hľadiska verejného technického vybavenia územia:


- S predloženým riešením súhlasíme bez pripomienok.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie uviesť v grafickej časti el.VN prípojku v celej dĺžke.
- Na základe uvádzaných hydrogeologických pomerov odporúčame v území riešiť kvalitný drenážny systém, ktorým budú podpovrchové podzemné vody zachytené a odvedené, aby nedošlo k podmáčaniu územia budúcej zástavby.

Záver:

Konštatujeme, že predložená urbanistická štúdia svojim riešením overila jednu z možností výhľadového využitia územia pre výstavbu objektov málopodlažnej bytovej zástavby formou samostatne stojacich rodinných domov.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
Magistrát: ORM-archív