

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Navrhovaná spevnená plocha pre vyhradené parkovanie sa nachádza na Chemickej ul. v MČ Bratislava – Nové Mesto, na miestnej komunikácii v obytnej zóne „Mierová kolónia“.

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie;**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy.**

Funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch:

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 požiarnu 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, málopodlažné 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy 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. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Funkčné využitie územia:

plochy námestí a ostatné komunikačné plochy

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria dopravné a technické vybavenie medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Predmetný pozemok je situovaný na území kompaktného mesta v „Obytnej štvrti Mierová kolónia“, ktorá je zapísaná od roku 2009 v zozname pamätihodností Bratislavy.
 - V predmetnej lokalite je potrebné uplatňovať požiadavky na dotváranie tohto hodnotného územia, zvyšovať predovšetkým kvalitu prostredia, a to nielen zvyšovaním kvality zástavby, ale aj zvyšovaním prevádzkovej kvality územia – s dotváraním dopravnej a technickej infraštruktúry.
 - Limitom pre dopravné a technické vybavenie v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné v danej lokalite akceptovať, chrániť a rozvíjať.
 - V predmetnej lokalite je potrebné vytvárať urbanisticky kvalitné priestory obytného územia s dostatočným pokrytím nárokov aj na statickú dopravu, avšak s požiadavkou na min. záber existujúcej zelene (v jestvujúcich predzáhradkách), ktoré sú v danej lokalite umiestnené v tesnej blízkosti málopodlažných bytových domov.
 - Predložený návrh na vyhradené parkovanie pre tri vozidlá hodnotíme v kludovej staršej zástavbe málopodlažných bytových domov v stabilizovanom území, z hľadiska ich pôdorysných rozmerov, tvaru, umiestnenia a mierky ako rozpor s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**
 - Predložený návrh umiestnenia troch parkovacích miest pre vyhradené parkovanie vo vnútrobloku jestvujúcich bytových domov, vzhľadom na priestorové danosti v uvedenej lokalite hodnotíme ako neakceptovateľné riešenie. Predložený návrh zníži existujúce plochy zelene (aj vzrastlej zelene), a tým dochádza predovšetkým k zníženiu kvality bývania v danej lokalite.
 - **Princíp stabilizovaného územia nie je rešpektovaný** - Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením nezohľadňuje charakter existujúcej zástavby a nerešpektuje existujúcu dopravnú a technickú infraštruktúru obytného územia.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v rozpore s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

ODÔVODNENIE:

Konštatujeme, že predmetný zámer na vyhradené parkovanie pre tri osobné vozidlá svojim tvarom a veľkosťou neakceptuje a nechráni charakteristické princípy a požiadavky na dotvorenie predmetného územia, v súlade s významom a potrebami územia.

Výstavbu troch parkovacích miest, ktoré sa navrhujú na umiestnenie priamo pred bytovým domom na Chemickej ul. č. 18, v lokalite „Mierová kolónia“, vzhľadom na priestorové danosti významnej lokality hodnotíme ako neakceptovateľné riešenie. Konštatujeme, že v predmetnom obytnom území by došlo k výraznému zníženiu kvality bývania, ale najmä k záberu plôch vzrastlej zelene.

Uvádzame, že v predmetnom území obstaráva Mestská časť Bratislava – Nové Mesto podrobnejšiu územnoplánovacia dokumentáciu „Územný plán zóny Mierová kolónia“ (ďalej len „ÚPN-Z“). Hlavnou úlohou ÚPN-Z je dotvorenie jestvujúcej štruktúry obytného súboru „Mierová kolónia“ v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou. V lokalite je potrebné vytvoriť podmienky a stanoviť limity a regulatívy pre obnovu a prípadné stavebné zásahy do jestvujúceho stabilizovaného územia a riešiť predovšetkým dopravné a technické vybavenie obytného územia.

Pri návrhoch technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia v existujúcich vnútroblokoch v stabilizovaných územiach je žiadúce rešpektovať ich charakteristický obraz a proporcie územia tak, aby sa nezaťažila a nenarušila jeho prevádzková kvalita, ale najmä zefektívnila.

Lokalita „Mierová kolónia“ je z hľadiska funkčného využitia územia, predovšetkým územím, ktoré slúži pre bývanie v málopodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia.

Pre úplnosť informácie uvádzame, že cieľom regulácie pri parkovaní je zlepšiť dostupnosť parkovania pre rezidentov v mieste ich bydliska (jednou s možností je aj systém regulovaného parkovania). Zároveň potrebujeme v uvedených lokalitách citlivo vstupovať a dotvárať verejný priestor, v ktorom si dnes chodci, cyklisti a najmä osobné vozidlá často navzájom prekážajú. Preto je potrebné do riešenia spevnených plôch pre parkovanie zavádzať systém, jednotné pravidlá a podmienky, ktoré budú určovať, kde je možné v obytných zónach parkovať a kde to už nie je prípustné.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Parkovacie miesta sú umiestnené poza chodník pre peších s priamym vjazdom/výjazdom. Z hľadiska bezpečnosti peších s takýmto riešením nesúhlasíme.
- Odstavné stojiská navrhnuté popri miestnej ceste Chemická musia byť odovzdané ako súčasť miestnych obslužných ciest bezodplatne do majetku hlavného mesta SR Bratislavy. Upozorňujeme, že užívanie parkovacích miest (PM) môže byť následne regulované v rámci mestskej parkovacej politiky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne

uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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 dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt