

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Peter [redacted]

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS ORM 44216/12-318263

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
11.7.2012

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

investor:	[redacted]
investičný zámer:	Polyfunkčná budova
žiadosť zo dňa	1.6.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Németh
dátum spracovania dokumentácie:	05/2012

Predmetná dokumentácia rieši: umiestnenie polyfunkčného objektu (výstavné priestory, prenajímateľné administratívne priestory, 2 bytové jednotky) na mieste jestvujúceho rodinného domu určeného na asanáciu. Objekt má 1 podzemné a 4 nadzemné podlažia. Dopravný prístup do areálu je navrhovaný pripojením priamo z príľahlej miestnej komunikácie Geologickej ulice v mieste jestvujúceho vjazdu na pozemok, statická doprava je riešená na vnútroareálových spevnených plochách v počte 19 státi.

počet zamestnancov	30
celková plocha pozemku	791,00 m ²
zastavaná plocha celkom	423,60 m ²
IZP	cca 0,54

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 parcely č. **5147/1,2, 5148/1** 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, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Laurinská 7 II. poschodie

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

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.

Predložený zámer bol prerokovaný v urbanistickej komisii dňa 3.7.2012 s konštatovaním, že predstavuje neúmerne veľkú intenzifikáciu dotknutej lokality, svojím charakterom, objemom i prevádzkou zvýši záťaž stabilizovaného územia a nepredstavuje zvýšenie kvality prostredia. Z hľadiska dopravného riešenia je predložený návrh neúplný.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	Polyfunkčná budova
na parcele číslo:	5147/1,2, 5148/1
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Geologická ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko navrhovaný zámer svojím rozsahom a objemom nerespektuje charakteristický obraz a proporcie územia, predstavuje neúmerne zaťaženie disponibilného pozemku a dotknutej lokality prevádzkou vrátane dopravy. Predložený návrh pôsobí v území rušivo.

Pre úplnosť konštatujeme, že z hľadiska dopravného plánovania pri prípadnom prepracovaní dokumentácie je potrebné

- nároky statickej dopravy vypočítať v súlade s platnou STN 73 6110/zmena Z1 - vo vzorci výpočtu pre lokalitu Geologickej ul. použiť regulačný koeficient mestskej polohy zodpovedajúci „ostatnému územiu“ $k_{mp} = 1$ a pre stanovenie základného počtu parkovacích stojísk pre administratívu vychádzať z tabuľky 20 (t.j. návštevy z čistej administratívnej plochy s možnosťou striedania vozidiel)
- zabezpečiť výpočtom stanovený počet parkovacích miest v plnom rozsahu na vlastnom pozemku.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
Magistrát - ORM-archív, ODP