

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Rapantová

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 45016/13-254092 Ing.arch.Hanulcová 04.12.2013

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

investor:	Rapantová
investičný zámer:	Prestavba a dostavba predajne PNS na Polyfunkčný objekt Saratovská ul.
žiadosť zo dňa: 23.03.2012 urgencia zo dňa: 08.06.2012	doplnená: 08.04.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	NOVAARCH, AK, Ing. arch. Ladislav Prekop, AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2012
doložené doklady:	- informatívna kópia z KN - projektová dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Ladislav Prekop z 03/2012 v rozsahu: - výkres č. 1, č.2 - pôdorys 1.NP, 1.PP - situácia celková - výkres č.2 - rez A-Á - výkres č.4 - pohľady

Hlavné mesto SR Bratislava dňa 27. 09. 2011 vydalo pod č. MAGS ORM 46159/11-283216 nesúhlasné záväzné stanovisko k vyššie uvedenému investičnému zámeru.

Dňa 1. februára 2012 nadobudlo účinnosť VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 17/2011, ktorým sa mení a dopĺňa VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v znení VZN č. 12/2008.

Predložená dokumentácia rieši:

dodatočné povolenie stavby polyfunkčného objektu určeného na podnikanie pre účely vytvorenia obchodných a administratívnych priestorov – 3 kancelárie na 2.NP, 1.NP – obchodné priestory a 1.PP – predajňa – samostatná prevádzka. Objekt je v stave rozostavanej budovy má vybudované 1.NP so schodiskom na 2.NP a 1.PP. Statická doprava nie je riešená, výpočet uvedený v technickej správe je 4 PM, ktoré nie je možné vytvoriť vedľa objektu z dôvodu absencie voľných parkovacích plôch. Dopravné napojenia a zásobovanie objektu predložená projektová dokumentácia nerieši.

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

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 pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán v stabilizovanom území ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná 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 rovnako ako v predošlých prípadoch 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 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).

Predmetná stavba svojou výškou a hmotovým prevedením neprímerane zahusťuje jestvujúcu zástavbu, neúmerne zaťažuje pozemok a vnáša do územia neprímeraný kontrast. V pôvodnom záväznom stanovisku hlavné mesto uviedlo, že s dodatočným povolením stavby bude možné súhlasiť iba v prípade, že predmetný polyfunkčný objekt bude realizovaný len v rozsahu pôvodného objektu, t.j. s 1.NP. Vzhľadom na to, že stavba svojou výškou +5,880m (od ±0,000), zrealizovaným schodiskom až na úroveň 2.NP (resp.3.NP) nerešpektuje požiadavky vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta

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

s dodatočným povolením stavby:	Prestavba predajného stánku
na parcele číslo:	3039
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Saratovská ul.

Odôvodnenie :

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základný územnoplánovací dokument pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepčný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti M 1: 10 000. Jeho obsah upravujú ustanovenia § 11 ods. 5 stavebného zákona a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Územný plán rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek.

Konštatujeme, že dňa 24.04.2013 bola vykonaná za účelom zistenia skutkového stavu veci obhliadka, na ktorej bolo zistené, že stavba je rozostavaná v rozsahu - 1.podzemného podlažia, 1.nadzemného podlažia a 2.nadzemného podlažia, pričom toto nebolo v čase obhliadky stavebno-technicky ukončené, naopak stav konštrukcie nasvedčoval realizáciu ďalšieho podlažia čo je zrejme aj z fotodokumentácie zhotovenej v čase obhliadky na mieste stavby. Na základe zistených skutočností je nutné ďalej konštatovať, že predložená projektová dokumentácia, na ktorú sa stavebníčka odvoláva, nedokumentuje skutočný stav rozostavanej stavby, najmä výkres č.5 – rez schodiskom (projektová dokumentácia pôvodná, spracovateľ: Ing. arch. Milan Zelina z 01/2010), z ktorého je zrejme, že stavebníčka ráta s nadstavbou - nad 2.NP sú vyústené kotvy pre nadstavbu (ráta sa s demontážou oceľ. nosnej konštrukcie pri nadstavbe).

Už z vizualizácie na úvodnej strane projektovej dokumentácie(a z dodatku grafickej časti, spracovateľ: Ing. arch. Milan Zelina z 05/2011) ako aj z projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Ladislavom Prekopom z 03/2012, a z vyhotovenej fotodokumentácie je zrejme, že sa jedná o presklenú dvojpodlažnú budovu, ktorá svojím architektonickým výrazom, nárastom hmoty narúša charakter zástavby daného územia. Objekt sa nachádza v mieste odbočovacieho pruhu (a pruhu pre MHD) na Drobného ulicu v mieste frekventovanej križovatky Saratovská ul.- Drobného ul. – Repaškého ul., čo neumožňuje umiestnenie parkovacích miest (výjazd a výjazd na parkovisko) a dopravný prístup pre zásobovanie predmetných prevádzok, ako aj návštevníkov. Pozemok je celou svojou plochou zastavaný, to znamená, že neumožňuje vytvorenie parkovacích miest na vlastnom pozemku, z toho dôvodu bolo žiaduce predloženie situačného výkresu so znázornením parkovacích miest, výjazdu a vjazdu na parkovisko, dopravného prístupu pre zásobovanie, ako aj návštevníkov. T.č. je vedľa jestvujúceho bytového domu zriadený výjazd na jestvujúcu spevnenú plochu, na ktorej sú vybudované vyznačené parkovacie miesta. Písomné doplnenie žiadosti žiadateľky o popis, že prevádzky budú poskytovať služby predovšetkým obyvateľom na sídlisku v tomto prípade nepostačuje. Stavba nielenže svojou hmotou, objemom neprimerane zahusťuje zástavbu v danom území, ale nepriaznivo zasahuje do daného územia, a to tým, že v mieste pešej promenády je v zmysle platného územného plánu navrhovaný cyklistický chodník – cyklotrasa v smere Devínska Nová Ves a centrum mesta, ako aj rezerva pre nosný systém MHD.

Podľa § 43d) a § 43e) stavebného zákona stavba musí spĺňať základné požiadavky na stavbu a výstavbu, taktiež § 7 ods.3 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. stavba musí mať zabezpečený prístup vozidiel na zásobovanie a priestor na státie pri nakladaní a vykladaní. § 8 ods. 1, 2, 3, cit. vyhlášky ukladá povinnosti na zabezpečenie rozptylovej, odstavnej a parkovacej plochy. § 13 cit. vyhlášky ukladá povinnosti pri zriadení staveniska, hlavne ods.1, 3, 4, 5 a 6.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
Magistrát – ODP