

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Bea Invest Group s.r.o.
Trenčianska 17
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 51494/14-286991

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
28.08.2014

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

investor:	Becrux Group s.r.o.
investičný zámer:	Výstavba mestských vĺl
žiadosť zo dňa:	19.06.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	zadanie stavby - projektová štúdia
spracovateľ dokumentácie:	Euroline Slovakia s.r.o., Ing. Veronika Sýkorová, ASI
dátum spracovania dokumentácie:	08/2013
doložené podklady:	súhlasné záväzné stanovisko MČ Bratislava - Lamač

Projektová dokumentácia rieši:

5 bytových domov, so 4.nadzemnými podlažiami s 8 b.j. rozdelenými po dva byty na každom podlaží. Bytové domy sú zastrešené šikmými strechami. Spolu je navrhovaných 40 b.j. Statická doprava je riešená 46 p.m. pozdĺž Povožníckej ul., kolmými a pozdĺžnymi stojiskami pri areálovej komunikácii. K žiadosti bolo priložené súhlasné ZS mestskej časti.

Kapacitné údaje:

Počet bytov v 1 BD = 8, z toho 5 x 2-izbový byt a 3x 3-izbový byt

Spolu bytov = 40

Počet park. miest = 46

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:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie

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 požiaru ochranu a civilnú obranu.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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.

Intenzita využitia územia:

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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelne 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).

Z uvedeného vyplýva, že investičný zámer **je v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, vzhľadom na vyššie uvedené

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

so zadaním stavby:	Bytový dom štandard 210 - Mestské vily Povožnícka ulica
na parcele číslo:	1726/3, 1725/4
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Povožnícka ulica

Odôvodnenie:

V roku 2011 bola na magistrát predložená žiadosť o záväzné stanovisko k umiestneniu stavby: „Rodinné domy“ na pozemkoch parc.č.1727/34-46, 1730/9-11, Povožnícka ul., k.ú. Lamač. Jednalo sa o umiestnenie ôsmich radových rodinných domov v danej lokalite. Hlavné mesto vyjadrilo súhlas v záväznom stanovisku iba s dvomi radovými rodinnými domami situovanými k Povožníckej ul. Na základe toho bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 35502/12-31998 dňa 19.09.2012, iba k dvom radovým rodinným domom, situovaných k Povožníckej ul. Oba rodinné domy boli nepodpivničené s dvomi nadzemnými podlažiami zastrešené plochými strechami.

Z preloženého investičného zámeru vyplýva, že nadväzuje na vyššie uvedené územie, a do daného územia umiestňuje 5 bytových domov, so 4.nadzemnými podlažiami. Navrhovaná výstavba sa nachádza v blízkosti ochranného pásma železnice – nachádza sa tu železničná stanica Bratislava – Lamač.

Z architektonicko-urbanistického hľadiska možno konštatovať, že pre dané územie je typická uličná zástavba rodinných domov lemujúca mestské komunikácie.

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.

V dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby. Základným princípom novej zástavby v stabilizovaných územiach v meste je uplatniť požiadavky na zvýšenie kvality prostredia, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia.

Pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny, resp. iný územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktorý by stanovoval využitie pozemkov. Preto je potrebné z hľadiska budúcej výstavby pre danú lokalitu v následnej prípravnej fáze overiť, či záujmové pozemky sú vôbec zastaviteľné, aká je ich miera zastavania a aké sú celkové podmienky ich využitia. Rovnako je potrebné overiť a preveriť možnosti napojenia na verejné technické a dopravné vybavenie územia.

Z hľadiska posúdenia predloženého investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hl.mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, možno konštatovať, že investičný zámer je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Na základe vyššie uvedeného s predloženým zadáním stavby nesúhlasíme. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – ODP