

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mestská časť  
Bratislava - Devínska Nová Ves  
Novoveská 17/A  
843 10 Bratislava 49

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 51381/14-288604 Ing.arch.Hanulcová 17.10.2014

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

investor:	<b>STARTINGPOINT s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Detské centrum - ul. Samova č.2 - spevnená plocha na zabezpečenie potrieb statickej dopravy pre návštevníkov detského centra</b>
žiadosť zo dňa:	23.06.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b> dodatočné povolenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b> projekt dodatočné stavebné povolenie - správy, pôdorys suterénu, prízemnia, 2x poschodia, strechy, rez AA, pohľady, situácia doprava, parkovisko z 07/2014  projekt skutočného vyhotovenia stavby - kópia z KN - celkový záber parkoviska z 04.2012 (1 výkres)</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b> Ing. arch. Marián Jurča, AA , In.arch.Milan Kyselica</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b> 07/2012, 04/2012</b>
doložené doklady:	<b> - kópia projektu skutočného prevedenia stavby  - súhlasné záväzné stanovisko MČ DNV z 06.06.2012  - stanovisko KRPZ v Bratislave KDI z 04.06.2012  - rozhodnutie MČ DNV o výrube stromov z 24.07.2011  - rozhodnutie OU Bratislava, OCDaPK z 02.04.2014  - stanovisko Ing. Ondreja Bauka a JUDr. Yvety Baukovej, z 02.12.2013  - nesúhlas s dodatočnou legalizáciou... z 14.10.2013</b>

## Konštatujeme:

Mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves, oddelenie územného konania a stavebného poriadku požiadala o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti „Detské centrum - Samova ul. č.2 - spevnená plocha pre zabezpečenie potrieb statickej dopravy pre návštevníkov detského centra a k zmene účelu využitia rodinného domu na detské centrum z dôvodu podania odvolania účastníkov konania voči rozhodnutiu o dodatočnom povolení uvedenej stavby č. DNV 2014-13/874/KOM/DSP/2/PU/3/SM vydaného dňa 21.01.2014. Okresný úrad Bratislava odbor cestnej dopravy a PK ako odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na nové konanie. Odvolací orgán konštatoval, že spisový materiál neobsahuje dostatočné podklady pre posúdenie súladu stavby s územným plánom, súladu s verejnými záujmami a s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska funkčného využitia a vzhľadom na rozpory a obvinenia účastníkov konania uvádzané v námietkach.

## Predložená dokumentácia rieši:

objekt detského centra na Samovej ulici v Bratislave, na pozemku parc.č. 388, k.ú. Devínska Nová Ves. Predmetom projektu sú zmeny a úpravy pre využitie pôvodného rodinného domu na detské centrum so

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

stavebnými úpravami a úpravou parkoviska pred objektom. Zmenou užívania stavby rodinného domu na detské centrum sa nebude meniť charakter stavby ani jej dispozičné a hmotové riešenie. Boli zrealizované drobné stavebné úpravy sociálnych zariadení pre deti, drobné stavebné úpravy, zateplenie objektu, výmena okien, omietok, maľovky, izolácia strechy a oprava a úprava vnútorných inštalačných rozvodov. Bolo zrealizované vonkajšie požiariarne schodisko z terasy na 1. poschodí na nádvorie v zmysle príslušných legislatívnych predpisov. Objekt detského centra je určený pre 18 detí, má dve nadzemné podlažia a 1.PP. Dopravne je napojený na Samovu ulicu. Statická doprava je riešená jedným dlhodobým státím pre zamestnancov a zásobovanie na vlastnom pozemku a 4 pozdĺžnymi krátkodobými stojiskami pred objektom a pozdĺž chodníka v zeleni medzi chodníkom a miestnou komunikáciou.

**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:

- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy - pre pozemok parc.č. 402 - Samova ul.**
- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie - pre pozemok parc.č. 388**

#### ***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.

#### ***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).

Vzhľadom na to, že sa jedná o záber verejnej zelene, čím sa podstatne mení charakter verejného priestoru konštatujeme, že predmetný investičný zámer **je v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a preto

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

s dodatočným povolením stavby	<b>Parkovisko Detské centrum - Junior</b>
na parcele číslo:	<b>402, 388</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>Samova ulica</b>

### Odôvodnenie :

Z hľadiska posúdenia investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov sa jedná o umiestnenie parkovacích miest na mieste verejnej zelene, tvoriacej ukludnený priestor medzi komunikáciou a chodníkom pre peších.

Uličný priestor je tvorený komunikáciou, chodníkmi pre peších a zelenými pásmi. Vytvorením parkovacích miest by zanikol medzipriestor, tvorený zeleným pásom, ktorý tvorí prirodzenú hygienickú a optickú bariéru medzi obytným priestorom, chodníkom pre peších a dopravnou komunikáciou.

Z hľadiska funkčného využitia plôch pre pozemok parc.č. 402, sa jedná o funkčnú plochu bez číselného kódu, ktorá je v grafickej časti ÚPN legendy funkčného využitia územia začlenená ako položka (biele plochy): Námestia a ostatné komunikačné plochy.

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú definované v záväznej časti ÚPN, časť 2.2.4. Regulácia funkčného využitia plôch, ako verejné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať všeobecne: 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 vyššie uvedeného s umiestnením parkovacích miest na úkor verejnej zelene nesúhlasíme.

Kópiu dokumentácie a prílohy k žiadosti sme si ponechali sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Co: Magistrát – ODI