



BANSKÉ PROJEKTY, s.r.o.
Miletičova 23
821 09 Bratislava

| | | | |
|-----------------------|----------------|-------------------------|--------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Bratislava |
| | MAGS OUIK | Ing. arch. Labanc / 213 | 23. 01. 2019 |
| | 37063/18-17488 | | |

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | REEGAS, s.r.o., Štúrova 14/8, 811 02 Bratislava |
| stavba: | Nadstavba a prístavba polyfunkčného objektu na ul. Ružová dolina 33 |
| žiadosť zo dňa: | 23. 01. 2018; doplnená dňa: 20. 04. 2018 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | BANSKÉ PROJEKTY, s.r.o., Miletičova 23, 821 09 Bratislava |
| dátum spracovania dokumentácie: | 04. 2018 – Revízia 1 |

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu a prístavbu jestvujúcej dvojpodlažnej budovy s priestormi občianskej vybavenosti o ďalšie 4 nadzemné podlažia. Posudzovaná stavba má spolu 6 n. p.. Okrem nadstavby je riešená aj prístavba komunikačných a vstupných priestorov a konštrukčných prvkov (stĺpov) pre nadstavbu.

V nadstavbe je navrhnutých 12 bytov a 9 tzv. apartmánov, ktoré sú len v grafickej časti jednoznačne označené ako nebytové priestory. Dva mezonetové apartmány sa nachádzajú na 3. a 4. n. p. medzi navrhovanými bytmi, tieto sú však konštrukčne a prevádzkovo oddelené. Oddelená nie je prevádzka oboch nových spoločných schodísk, ostatné apartmány sú riešené na 5. a 6. n.p.

Zastrešenie je riešené formou plochej strechy.

Nároky statickej dopravy pre funkciu bývanie sú vypočítané v objeme 30 odstavných a parkovacích stojísk. Riešené sú návrhom vybudovania 30 odstavných a parkovacích stojísk v rámci SO 03 Parkovisko (zodpovedný projektant Ing. R. Hagara, 01/2018). Ide o reorganizáciu existujúcich parkovacích stojísk na betónovom parkovisku na Martinčekovej ulici na pozemku parc. č. xxxxxx k. ú. Nivy, čím dôjde k vytvoreniu 60 parkovacích stojísk so šikmým radením namiesto existujúcich 40 stojísk, čo predstavuje prírastok 20 nových stojísk. Ďalších 10 nových stojísk s pozdĺžnym radením sa navrhuje v rámci stavby vytvoriť na pozemku parc. č. xxxxxx k. ú. Nivy.

Zastavaná plocha je cca 985 m² a (nadzemná) podlažná plocha je 4245 m² (vypočítané z údajov uvedených v predloženej dokumentácii).

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx (záujmová časť), xxxxxxxx (záujmová časť), xxxxxxxxxxxxxxxx (záujmová časť), xxxxxx (záujmová časť), xxxxxxxx (záujmová časť), stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 (väčšina posudzovanej stavby)**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 (veľmi malá časť posudzovanej stavby, časť HV prípojky, parkoviská)**

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 požiarnu 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

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

| | |
|-----------------------|---|
| s umiestnením stavby: | Nadstavba a prístavba polyfunkčného objektu na ul. Ružová dolina 33 |
| na parcele číslo: | xxxxxxxxxxxx (záujmová časť), xxxxxx (záujmová časť), xxxxxx, xxxxxxxx (záujmová časť), xxxxxxxx (záujmová časť), xxxxxxxx (záujmová časť) |
| v katastrálnom území: | Nivy |
| miesto stavby: | ulica Ružová dolina |

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska regulácie stabilizovaného územia.

Posudzovaná stavba nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia dotknutej funkčnej plochy *občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202*, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať.

Nakoľko predmetný návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné posudzovanú stavbu v dotknutom stabilizovanom území umiestniť.

Nové parkovacie miesta na Martinčekovej ulici v počte 12 ks sú riešené na úkor vnútroblokovej sídliskovej zelene. Túto je však potrebné chrániť a skvalitňovať, hlavne v zahusťujúcej sa sídliskovej zástavbe. V stabilizovaných územiach v zmysle záväznej regulácie Hlavné mesto SR Bratislava požaduje zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia). Úbytok plôch zelene a zvýšenie počtu parkovacích miest na teréne v jestvujúcej stabilizovanej urbanizovanej štruktúre mesta predstavuje zníženie kvality prostredia.

Upozornenie:

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.3 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.

Aktuálnu dokumentáciu (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: ostatná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
Magistrát – OSRMT, ODI