

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ART-KPP s.r.o.  
Rybárska brána 1  
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 58397/13-369379 Ing. arch. Tomašáková/413 4.2.2014

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

investor:	<b>SAKRA STAVREAL s.r.o.</b>
stavba:	<b>Bytový dom iDom, Plzenská</b>
žiadosť zo dňa:	<b>12.11.2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Michal Pala, 1040 AA, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2013</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu samostatne stojaceho objektu bytového domu s jedným podzemným a s štyrmi nadzemnými podlažiami + piate nadzemné - ustúpené podlažie. Predmetný objekt je umiestnený medzi existujúcou zástavbou bytových domov a prízemných garáží medzi ulicami Plzenská a Sliezka. Celkovo je v bytovom dome navrhnutých 10 bytových jednotiek, z toho 2 jednoizbové byty, 2 dvojizbové byty, 5 trojizbových bytov a 1 štvorizbový mezonetový byt. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je navrhnutých 10 parkovacích miest v podzemnom podlaží. Ďalšie parkovanie na teréne v počte 10 parkovacích miest je navrhnuté na spevnených plochách v okolí bytových domov, ktoré sú v súčasnosti využívané na parkovanie, čím vznikne v danej lokalite deficit a zhorší sa situácia ohľadom parkovania. Plocha pozemku p.č. 11387/1,2,4 je 571 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektu je 296 m<sup>2</sup> - 51,83%.

**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 stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 101, t.j. 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 funkcií územia.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limi-

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

tom 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.

Predmetná stavba bytového domu svojím architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia a nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Vzhľadom na uvedené zámer nie je v súlade 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 umiestnením stavby:	<b>Bytový dom iDom, Plzenská</b>
na parcelách číslo:	<b>11387/1,2,4</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Plzenská ulica</b>

**Odôvodnenie:** novostavba bytového domu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska nevhodného zahusťovania stabilizovaného územia, vysokého percenta zastavania, minima zelene a nevhodného riešenia statickej dopravy.

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia uvádzame: Je nevyhnutné počítať so zachovaním súčasných parkovacích miest pre obyvateľov danej lokality. Do celkového navrhovaného počtu parkovacích miest novostavby je nutné zaradiť aj počet existujúcich stojísk, ktoré by boli stavbou zabrané a musia byť nahradené v plnom rozsahu. V zmysle grafickej časti projektovej dokumentácie je samotným návrhom umiestnenia stavby zamedzený prejazd vozidiel okolo bloku existujúcich garáží z Plzenskej ulice, čím sa obmedzí aj prístup na ďalšie spevnené plochy využívané obyvateľmi danej lokality pre parkovanie, pričom je nevyhnutné upozorniť na skutočnosť, že na Sliezskej ulici je osadená dopravná značka - zákaz vjazdu. Z predloženej dokumentácie nie je jasné riešenie dopravnej obsluhy spevnených plôch vo vnútrobloku.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát - OUGG, ODI