

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. arch. Roman Valachovič

Váš list číslo/zo dňa
09.05.2014

Naše číslo
MAGS ORM 48457/14-265015

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /59356508

Bratislava
27.01.2015

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

investor:	PROFISREAL, spol. s r.o., Koceľova 4, 821 08 Bratislava
stavba:	Bytový dom, Kadnárova ul., Bratislava - Rača
žiadosť zo dňa:	09.05.2014 doplnená dňa: 21.07.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PROFISREAL, spol. s r.o., Koceľova 4, 821 08 Bratislava, Ing. arch. Marek Lenárt, reg. č. 1519 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2014
doložené doklady:	stanovisko MČ Bratislava – Rača pod č. 6695/1187/2014/UPSP-VI zo dňa 23.06.2014

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu bytového domu, ktorý bude mať podľa predloženej projektovej dokumentácie 2 podzemné podlažia, 4 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie, zastrešený bude plochou strechou a pôdorys objektu je v tvare písmena „L“. V objekte je navrhnutých 34 bytových jednotiek. Na 2.PP je navrhnutá prístupová rampa do garáže, garážové státiá v počte 12 miest, pivničné kobky, výmenníková stanica, chodba, výťah a schodisko. Na 1.PP je navrhnutá prístupová rampa do garáže, garážové státiá v počte 9 miest, vstup do objektu, chodba, výťah, schodisko, sklad a nebytový priestor. Na 1.NP až 4.NP sú navrhnuté na každom podlaží 8 jednoizbových bytových jednotiek. Na 5.NP – ustúpenom podlaží sú navrhnuté 2 bytové jednotky, a to jeden 3-izbový byt s terasou a jeden 2-izbový byt s terasou. Objekt bude napojený na inž. siete novonavrhovanými prípojkami na vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je navrhnutých 41 parkovacích miest, 20 miest je na teréne: pri objekte bytového domu je 14 miest a za ul. Kadnárova je umiestnených 6 miest a 21 miest je navrhnutých v objekte, v podzemných garážach. Dopravne je bytový dom priamo prístupný z Kadnárovej ul., odkiaľ je navrhnutý vjazd a výjazd do podzemných garáží. Prístupová komunikácia k bytovému domu bude v zmysle grafickej časti dokumentácie zrekonštruovaná na šírku 5,5 m a 3,5 m (v dokumentácii je označená ako vetva A) s kolmými parkovacími miestami. Súčasťou riešenia nárokov statickej dopravy je aj riešenie parkoviska pre 6 vozidiel na susednej parcele č. 1511/30 a 1511/151 za ul. Kadnárova aj s novou prístupovou komunikáciou v šírke 6 m - ako vetva B. Celková plocha 3 pozemkov je 2163 m², z toho parc. č. 1607/156 má plochu 1824 m². Celková zastavaná plocha bytového domu je 432 m², spevnené plochy majú 816 m² – novovytvorená komunikácia + parkovacie miesta a plochy zelene majú 915 m².

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

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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 parcely č. 1607/156, 1511/30 a 1511/151, stanovuje funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie** (parc. č. 1607/156)

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.

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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

- **šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, stabilizované územie** (parc. č. 1511/30 a 1511/151)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné, zeleň líniovú a plošnú, 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: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, byty v objektoch funkcie – služobné byty

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia a areály výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavby na individuálnu rekreáciu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva, 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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Návrh umiestnenia bytového domu nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v lokalite a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast a neúmerne zaťažuje pozemok predmetnou stavbou a návrhom parkovacích miest. Časť statickej dopravy je riešená na susedných pozemkoch parc. č. 1511/30 a 1511/151, v území určenom pre funkciu - šport, telovýchova a voľný čas, kód 401, stabilizované územie. Návrh riešenia statickej dopravy pre bytový dom je nevhodný, nekonceptný a neprípustný.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	Bytový dom, Kadnárova ul.
na parcele číslo:	1607/156, 1511/30 a 1511/151
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Kadnárova ul.

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia. Navrhované umiestnenie bytového domu v danej lokalite posudzujeme ako návrh s maximálnym vyťažením predmetných pozemkov, čo vnáša do okolitej zástavby neprijateľný kontrast.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu, neúmerne zaťažuje pozemky a nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Predložená projektová dokumentácia je zmätočná – v grafickej aj textovej časti sa uvádza, že predmetná stavba má 2.PP a 4.NP + ustúpené podlažie. Uvádzame, že za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného priľahlého terénu, čo v predmetnom návrhu pre 1.PP nie je preukázané a podľa nášho odborného posúdenia má predmetný objekt len 1.PP a 5.NP + ustúpené podlažie.

Návrh riešenia statickej dopravy pre bytový dom považujeme za nevhodný a nekonceptný. Navrhovanými parkovacími miestami (v počte 20 miest na teréne) sa uberá minimálny rozsah plôch zelene v stabilizovanom území. Vegetácia, či už z umelých výsadiieb alebo náletov má významnú funkciu v dotknutom území, jej význam spočíva predovšetkým v estetickom stvárnení zastavaného územia a v hygienickej funkcii. Konštatujeme, že časť statickej dopravy je navrhovaná na susednom pozemku za Kadnárovou ul. - v území určenom pre funkciu šport, telovýchova a voľný čas, kód 401, stabilizované územie. Uvádzame, že v lokalite s funkciou pre šport, telovýchovu a voľný čas sa pripravuje projekt multifunkčného športového areálu SAR na Černockého ul. (investor je firma LBG Aréna, s.r.o.).

Podľa ustanovení § 12 ods. 9 a 10 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. obytnými územiami sú plochy určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, verejné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Obsahom obytných území sú plochy na občianske vybavenie a plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám.

Z predmetných ustanovení vyhlášky je zřejmé, že plochy zelene daného rozsahu sú súčasťou základnej plochy využitia územia, ktorou je obytné územie, v konkrétnom prípade - viacpodlažná zástavba obytného územia. V rámci súčasných tendencií v bytovej výstavbe je potrebné uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie a najmä zachovávať rozsah plôch zelene a udržiavať štandard jestvujúcich stabilizovaných území.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: 2x dokumentácia
Co: MČ Bratislava – Rača
Magistrát – OUP, ODI, archív