



# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

VISA s.r.o.  
Padlých hrdinov 10233/28  
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
30.09.2015      MAGS ORM 53946/15-344192      Ing. Simeunovičová/595      24.11.2015

Vec:

## **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>VISA s.r.o., Padlých hrdinov 28, 821 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Robotnícka ubytovňa v Bratislave“, Devätinová ul, parc. č. 2434/2, 2434/3 a 2434/1 v k.ú. Podunajské Biskupice</b>
žiadosť zo dňa:	<b>30. 09. 2015, doplnená 04.11.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projektová dokumentácia – realizácia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Miroslav Královič, autorizovaný stavebný inžinier registr.č. 5742 * 11 a Ing. arch. Eva Ježíšková Lásková, Hrubý Šúr 403</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/ 2015</b>

**Predložená je dokumentácia** zrealizovanej stavby objektu robotníckej ubytovne, ktorá je postavená na parcelách č. 2434/2 a 2434/3 a riešenie plôch pre pokrytie nárokov statickej dopravy je aj na časti pozemku parc.č. 2434/1.

Na stavbu robotníckej ubytovne, menšieho objemu, umiestneného na pozemkoch parc.č. 2434/2 a 2434/3, bolo MČ Podunajské Biskupice vydané stavebné povolenie pod č. SU 0256/2009/0370/Pa zo dňa 11.05.2009. Povolovaný bol objekt ubytovne s kapacitou 33 lôžok, ktorého celková zastavaná plocha bola 127 m<sup>2</sup>, na pozemku s výmerou 560 m<sup>2</sup> z čoho IZP= 0,23 a KZ = 0,34.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vydalo dňa 12.11.2014 pod č.j. MAGS ORM 55190/14-316840 nesúhlasné Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti na zrealizovanú stavbu „Robotnícka ubytovňa v Bratislave“, – objekt na Devätinovej ulici, na pozemkoch parc. č. 2434/2 a 2434/3 v k.ú. Podunajské Biskupice. Statická doprava bola riešená pre 6 osobných vozidiel pred objektom.

Zrealizovaný objekt má pôdorysné rozmery v úrovni 1.NP 12,35 x 20,90 m, v úrovni 2.NP a 3.NP pôdorysné rozmery 14,35 x 21,90 m, tri plnohodnotné nadzemné podlažia a je zastrešený plytkou

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	<a href="http://www.bratislava.sk">www.bratislava.sk</a>	primator@bratislava.sk

sedlovou strechou s výškou hrebeňa +11,20 m. Na 1.NP je prevádzka pohostinstva, kuchyňa, kotolňa, hygienické zázemie, komunikačné priestory a schodisko, na 2.NP je šesť jednolôžkových izieb s kúpeľňou, 2 kancelárie s kúpeľňou, 2 sklady prádla a 1 denná miestnosť s kúpeľňou. Na 3.NP je 6 izieb s kúpeľňou, 2 kancelárie s kúpeľňou, archív, sklad a miestnosť pre upratovačky. Objekt je umiestnený na severo-východnej strane Deväťinovej ulice, na parcelách č. 2434/2 a 2434/3 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice a dopravne je napojený na príľahlú miestnu komunikáciu. Projektová dokumentácia deklaruje 7 kolmých parkovacích miest pred objektom a 9 parkovacích miest na časti susedného – prenajatého pozemku parc.č. 2434/1 v k.ú. Podunajské Biskupice.

Parcely č. 2434/2, 2434/3 a 2434/1 v k.ú. Podunajské Biskupice sú situované v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov so záhradami.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha stavebného pozemku, aj s plochou parkoviska, je 750 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom je 314,26 m<sup>2</sup>, zeleň na pozemku 79,6 m<sup>2</sup>, ostatné plochy sú spevnené.

Regulatívy intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP= 0,56

Index podlažných plôch IPP= 1,20

Koeficient zelene KZ=0,10

**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 parcely č. 2434/2, 2434/3 a 2434/1 v k.ú. Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

Charakteristika podmienok 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.

**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.

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.

Objekt „**Robotnícka ubytovňa v Bratislave**“, na Devätinovej ulici, vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, územie stabilizované je svojim hmotovo-priestorovým riešením vzhľadom k okolitej zástavbe i výmere pozemku neakceptovateľný.

Umiestnenie stavby 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 dodatočným povolením stavby:	„ <b>Robotnícka ubytovňa v Bratislave</b> “
na parcele číslo:	<b>2434/2, 2434/3 a 2434/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>ulica Devätinová</b>

#### **Odôvodnenie :**

Zrealizovaný objekt robotníckej ubytovne, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie narúša charakter stabilizovaného územia. Svojím rozsahom a objemom nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie územia. V dotknutej lokalite, zástavby rodinných domov so záhradami, pôsobí zámer rušivo. Vzhľadom na vysokú intenzitu využitia pozemku, zvyšovanie zastavaných plôch na úkor zelene na rastlome teréne, považujeme predložený investičný zámer za zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia.

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.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Príloha: 2 x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad  
Magistrát – ORM archív;