



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 59115/16-404477 Ing. arch. Lívia Barutová 23.1.2017

Vec

Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v rámci konania o dodatočnom povolení stavby

investor:	
investičný zámer:	AB Goralská 40
žiadosť zo dňa:	23.11.2016, doručená dňa 24.11.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Hanzalík
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016

Predložená dokumentácia rieši: dodatočné povolenie nepodpivničených 2-podlažných stavieb administratívnej budovy SO-01 a objektu skladu a garáže SO-02, ktoré sú súčasťou areálu stavebníka, s dopravným prístupom priamo z príľahlej miestnej komunikácie Goralskej ulice. Statická doprava pre potreby navrhovaného objektu je riešená na vlastnej vnútroareálovej spevnenej ploche.

Predmetné budovy nadobudol stavebník riadnou kúpnu zmluvou zo dňa 6.11.2007

plocha pozemku	543,00 m ²
plocha zastavaná SO-01 + SO-02	152,56 m ² + 101,36 m ²
plocha zastavaná spolu	253,92 m ²
podlažná plocha celková	477,85 m ²
spevnené plochy	246,25 m ²
plocha zelene na rastlom teréne	63,97 m ²
počet zamestnancov	8
počet parkovacích miest	9

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **5681, 5678** je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t. j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

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.

Záujmové parcely sú súčasťou územia, ktoré je súčasťou prerokovaného „**Územného plánu zóny MATADOR**“, a ktorého obstarávateľom je MČ Bratislava – Petržalka.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP = 0,880 IZP = 0,467 KZ = 0,117

Z posúdenia predloženej projektovej dokumentácie odbornými útvarmi magistrátu vyplynulo:

Z hľadiska funkčného využitia územia:

- zámer je z hľadiska funkčného využitia plôch v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, jestvujúce objekty sa nachádzajú v stabilizovanom území

Z hľadiska hmotovo - priestorového riešenia a regulácie konštatujeme:

- hmotovo - priestorové riešenie navrhovaného objektu podľa predloženej dokumentácie a zastavania predmetnej parcely neprináša viditeľné **zvýšenie kvality prostredia**, ktoré je **základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území**
- jestvujúce objekty vykazujú v rámci riešenej plochy odchýlky k porovnateľným regulatívom intenzity využitia územia

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami

- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko - geologické pomery v území.

Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že stavba „AB Goralská 40“ na Goralskej ulici, na parcelách č. 5681, 5678, k.ú. Petržalka nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ale nie je v komunálnom záujme Hlavného mesta SR Bratislava podporovať dodatočné povolenie stavieb.

1 x dokumentáciu, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: situácia

2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
MAG OUIIC – archív, ODI