



PRO PLAN
J. C. Hronského 20
831 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Labanc / 213	27. 02. 2019
	37846/17-44777		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Quash Berisha – CAMELIA, Nevädzova 6, 821 01 Bratislava
stavba:	Nadstavba pohostinstva INKA
žiadosť zo dňa:	21. 02. 2017; doplnená dňa: 15. 03. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AP-Projekt spol. s r.o., Tomášikova 19, 821 02 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	02. 2017

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu a prístavbu jestvujúcej budovy pohostinstva a jej transformáciu na bytový dom so vstavanou občianskou vybavenosťou. Navrhovaná stavba má 3 nadzemné podlažia (3. n. p. je ustupujúce podlažie) a 1 podzemné podlažie pod časťou navrhovanej prístavby. V suteréne sú riešené pivničné priestory a kotolňa, na 1. n. p. pohostinstvo, vstupné a komunikačné priestory a 7 parkovacích miest v exteriéri, prekryté stavbou. Na 2. a 3. n. p. sú navrhované byty. Celkovo sú v nadstavbe riešené 4 byty.

Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Dopravné napojenie je riešené z príľahlej Narcisovej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 7 parkovacími miestami na teréne v rámci prízemia prekryté navrhovanou prístavbou – na pozemku stavby.

Celková plocha riešeného pozemku nie je v predloženej dokumentácii uvedená, avšak plocha pozemku určená pre výstavbu na základe predloženého LV č. 3006 a LV č. 6769 je 311 m², z predloženej dokumentácie ďalej vyplýva, že zastavaná plocha je 304,5 m² a celková podlažná plocha je 582,8 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 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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**

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 umyvárnou 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

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

so zmenou dokončenej stavby:	Nadstavba pohostinstva INKA
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Narcisová ulica

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 regulácie stabilizovaného územia.

Nakoľko základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia), konštatujeme, že zvyšovaním počtu parkovacích miest na teréne resp. na úrovni terénu v exteriérovej časti 1. n. p. predmetnej stavby, dochádza k zahusťovaniu organizovanej aj neorganizovanej statickej dopravy v záujmovej lokalite, a to predstavuje znižovanie kvality prostredia dotknutého vnútrobloku. Ten je prioritne určený na voľnočasové a regeneračné využitie obyvateľov a návštevníkov záujmovej lokality, čomu zodpovedá aj prevládajúci charakter územia vnútrobloku – plochy zelene, detské ihriská a chodníky.

Na rozdiel od rozvojových území, kde je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia, verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, námestia, parkové a rekreačné plochy, je v *stabilizovanom území* potrebné uvedené kvality jestvujúcej štruktúry zástavby akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Vzhľadom na uvedené Hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasí s predmetnou stavbou, neakceptuje znižovanie kvality prostredia dotknutej funkčnej plochy negatívnymi vplyvmi, ktoré sú vyvolané navrhovaným nárastom statickej a dynamickej dopravy.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

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