



PETRING s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

| | | | |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Bratislava |
| | MAGS OUIC | Ing. arch. Labanc / 213 | 02. 12. 2019 |
| | 46599/19-352599 | | |

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | BONVEN, s.r.o., Svoradova 1, 811 03 Bratislava |
| stavba: | NADSTAVBA budovy |
| žiadosť zo dňa: | 28. 05. 2019 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o zmene dokončenej stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Matej Malina číslo autorizačného osvedčenia: 2098 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 02. 2019 |

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu jestvujúcej administratívnej budovy s 1 podzemným podlažím a so 4 nadzemnými podlažiami. Navrhovaná nadstavba je ustupujúcim podlažím (5. n. p.), ktoré by malo obsahovať 4 byty. Zastrešenie nadstavby je riešené formou plochej strechy. V jestvujúcej stavbe sa nachádzajú administratívne priestory, byty a jedáleň. Riešené územie obsahuje okrem predmetnej stavby objekt technickej vybavenosti a údržbové stredisko (stavba halového typu).

Dopravné pripojenie stavby sa nemení, stavba je dopravne sprístupnená z priľahlej Strojníckej ulice. V dotknutom areáli sa aktuálne nachádza 90 parkovacích miest na spevnených plochách, pričom nároky na statickú dopravu boli v predloženej dokumentácii výpočtom stanovené na 76 parkovacích miest.

Celková plocha riešeného územia je 5924 m² (riešené územie je zhodné s dotknutou funkčnou plochou), projekt neuvažuje so zmenou zastavanej plochy, spevnených plôch a plochou zelene v riešenom území. Mení sa len celková podlažná plocha resp. stavby. Máme za to, že v dokumentácii je uvedená len čistá podlahová plocha nadstavby: 355 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 parcely č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, stanovuje funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré

reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** 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 je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

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

| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| so zmenou dokončenej stavby: | NADSTAVBA budovy |
| na parcele číslo: | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| v katastrálnom území: | Ružinov |
| miesto stavby: | Strojnícka ulica |

Odôvodnenie:

Uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Umiestnenie stavby je konkrétne v rozpore so záväznou reguláciou stabilizovaného územia a v rozpore so zásadami a regulatívmi novej bytovej výstavby v stabilizovaných územiach.

Nakoľko dotknutá funkčná plocha obsahuje veľmi malý rozsah plôch zelene a na jej území existuje prevádzka údržbového strediska – stavba halového typu, ktorá z hľadiska funkčnej regulácie predstavuje prevádzku výrobných a nevýrobných služieb, máme za to, že tieto skutočnosti (negatívne vplyvy z dopravy, z uvedenej prevádzky a takmer absentujúca zeleň v riešenom území) výrazne znižujú kvalitu prostredia dotknutej funkčnej plochy. Ďalší prírastok stavebnej hmoty, ktorý znamená prírastok plôch bývania so svojimi nárokmi na obsluhu a statickú dopravu, podporuje znižovanie spomenutej kvality prostredia. Z regulácie stabilizovaného územia však vyplýva, že každým plánovaným stavebným zásahom do takejto funkčnej plochy je nutné kvalitu prostredia dotknutej funkčnej plochy zvýšiť.

Navrhovaná nadstavba narúša aj mierku zástavby v dotknutej funkčnej ploche a zvyšuje v nej hustotu zastavania. Štruktúra jestvujúcej zástavby dotknutej funkčnej plochy nezodpovedá štandardnej štruktúre plôch bývania (napr.: mestská bloková zástavba, rozvoľnená sídlisková zástavba, zástavba individuálnou bytovou výstavbou a pod.). Na rozdiel o uvedeného sa v zmysle zásad a regulatívo novej bytovej výstavby požaduje v stabilizovaných územiach umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území.

Upozornenie:

V predloženej dokumentácii je uvedený aj výpočet podielu funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Máme za to, že z dokumentácie nie je jasné, či je do celkovej plochy funkcie bývania započítaná len celková podlahová plocha bytov, alebo či sú do tejto plochy započítané aj podlahové plochy iných miestností, ktoré v zmysle Slovenskej technickej normy STN 73 4301 Budovy na bývanie (Zmena 1) nie sú nebytovým priestorom.

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 – OUP, ODI