



Crow, spol. s r.o.
Vysoká 4
811 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 07. 02. 2020
56574/19-462026

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Crow, spol. s r.o., Vysoká 4, 811 06 Bratislava
stavba:	Prestavba objektu bývalej stolárskej dielne a skladu tlačív na administratívnu budovu s doplnkovou funkciou bývania
žiadosť zo dňa:	17. 10. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	V-ings, s.r.o., Vlárská 10, 831 01 Bratislava; zodpovedný projektant: Ing. arch. Dušan Ferianc, PhD. (číslo autorizačného osvedčenia: 0418 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2019

Predložená dokumentácia rieši: prestavbu jestvujúcej stavby s 2 nadzemnými podlažiami (objekt bývalej stolárskej dielne a skladu tlačív) na administratívnu budovu s 2 podzemnými podlažiami a 6 nadzemnými podlažiami. V suteréne sa navrhuje hromadná garáž a technické priestory, na úrovni 1. n.p. je riešená rampa do suterénu, stavbou prekryté parkovacie miesta a vstupné priestory. Na 2. n.p. až 5. n.p. sú na vrhnuté administratívne priestory, na poslednom 6. n.p. je naplánovaný byt. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Prístup na pozemok je vyriešený v rámci susedného projektu „Prestavba objektu skladu C na bytový dom s polyfunkciou“ v časti spevnené plochy a parkoviská z miestnej komunikácie Metodova. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť na vlastnom pozemku v počte 74/75 stojísk (text/grafika); z toho v exteriéri na úrovni 1. n.p. 23/24 stojísk, v podzemnej garáži na 1. p.p. 24 stojísk a na 2. p.p. 27 stojísk. Nástup do integrovanej garáže je pomocou rampy, prepojenie medzi 1. p.p. a 2. p.p. je riešené autovýtťahom. Pre zabezpečenie nárokov statickej dopravy stavby je potrebných 47 stojísk, zvyšných 27 malo byť pôvodne využitých pre potreby susedného objektu „sila“.

Celková plocha riešeného pozemku je 1324 m², zastavaná plocha je 398 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 a ods. 4, § 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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, 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. neúmerné 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:	Prestavba objektu bývalej stolárskej dielne a skladu tlačív na administratívnu budovu s doplnkovou funkciou bývania
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Metodova ulica

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Navrhovaná stavba je v rozpore s reguláciou stabilizovaného územia: navrhovaným zabezpečením nárokov statickej dopravy na povrchu – navrhovaným parkoviskom a ostatnými spevnenými plochami by sa prehĺbili negatívne aspekty kvality prostredia dotknutej funkčnej plochy vo vzťahu k funkcii bývania v niektorých okolitých budovách (jestvujúcich, realizovaných alebo umiestnených/povolených).

Neoddeliteľnou súčasťou obytných mestských štruktúr a zmiešaných urbanizovaných území, ktoré obsahujú funkciu bývania a občianskej vybavenosti, sú aj plochy zelene s komplexnou kvalitou a rozsahom sadovníckych úprav. Predložená dokumentácia však návrh riešenia plôch zelene neobsahuje. Absenciou plôch zelene a realizáciou navrhovaného investičného zámeru v dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche, konkrétne v predmetnom riešenom území, sa nezvýši, ale naopak zníži kvalita prostredia tejto funkčnej plochy. Plochy zelene sú potrebné aj ako priesakové plochy prírodnej zelene na pozemku – pre vodozadržné opatrenia v mestskom prostredí, zadržiavanie zrážkovej vody na vlastnom pozemku.

V predloženej dokumentácii absentujú korektné bilančné údaje o navrhovanej stavbe a jej riešeného územia. Vo vyhodnotení súladu s územným plánom nie je správne vypočítaný podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy, taktiež aj niektoré hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia. Vymedzenie riešeného územia

v textovej časti, ktoré je nejasne definované, nie je zosúladené s vymedzením riešeného územia v grafickej časti dokumentácie.

Upozornenie:

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