



PLAN-ING SK, s. r. o.
Jakubovo nám. 13
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 49737/17-357056 Ing. arch. Barutová 18.9.2017

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PLAN-ING SK, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom
žiadosť zo dňa:	31.7.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Duška
dátum spracovania dokumentácie:	07/2017

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby 4 – 6 - podlažného bytového domu, vsadeného do stabilizovanej štruktúry obytného prostredia, s hromadnou garážou na 1. nadzemnom podlaží. Dopravná obsluha objektu bude zabezpečená po jestvujúcich miestnych komunikáciách a parkovisku (Jasovská ulica, Humenské námestie).

plocha pozemku	3 457,00 m ²
zastavaná plocha celkom	700,00 m ²
zastavaná plocha vo funkčnej ploche 202	533,80 m ²
zastavaná plocha vo funkčnej ploche 101	166,20 m ²
podlažná plocha celkom	3 640,00 m ²
podlažná plocha vo funkčnej ploche 202	2 496,00 m ²
podlažná plocha vo funkčnej ploche 101	1 144,00 m ²
počet bytových jednotiek	49
počet parkovacích miest	29 na 1. NP a 32 na novej spevnenej ploche
plocha zelene	1 300 m ²

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. 2522/2, 2523/5,6,8, 2723/2, je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **101**, t. j. 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.

a

parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1110**, t. j. územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného 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.

Záväzná časť „C“ Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre stabilizované územia nasledovnú slovnú reguláciu:

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:

- **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).

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	Bytový dom
na parcele číslo:	2522/2, 2523/5,6,8, 2723/2
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Humenské námestie

Odôvodnenie :

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov v území pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, je **neprípustné** umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, **bytové domy nad 4 nadzemné podlažia**, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného význam, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Zároveň je nevyhnutné dokladovať dodržanie záväzných zásad a regulatívov, stanovených v platnej územnoplánovacej dokumentácii pre stabilizované územie a to najmä vo vzťahu k jestvujúcej zástavbe.

K predloženému zámeru konštatujeme:

- navrhovaná novostavba v stabilizovanom území v mestskom vnútrobloku nezvyšuje kvalitu prostredia ani nezvyšuje prevádzkovú kvalitu územia, vzhľadom na to, že zaberá verejný priestor, prislúchajúci k jestvujúcim areálom a zariadeniam občianskej vybavenosti
- v návaznosti na uvedené konštatujeme, že bytový dom z hľadiska funkčného využitia plôch nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou vzhľadom na to, že podiel bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch, pričom pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu
- vo funkčnej ploche, číslo funkcie 1110, ktorá je prioritne určená na parky, sadovnícku plošnú a líniovú zeleň a lesoparkové úpravy nie je vhodné vstupovať do stabilizovaného územia vnútroblokovej sídliskovej zelene spôsobom, navrhovaným v posudzovanej dokumentácii. Predmetné územie je potrebné riešiť komplexne s ohľadom na ostatné determinanty v dotknutom území v prospech zlepšenia kvality prostredia

Pre úplnosť uvádzame, že z posúdenia predloženej projektovej dokumentácie odbornými útvarmi magistrátu ďalej vplynulo:

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- stavebný objekt 701 Komunikácie a spevnené plochy riešiť v zmysle príslušných aktuálne platných STN
- prípadné stavbou zabraté jestvujúce parkovacie miesta v území nahradiť, pričom je nevyhnutné náhradné parkovanie zrealizovať už v etape prípravy územia

Z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- dažďové vody zo strechy odvádzať do vsakovacieho zariadenia v priľahlej zelene

ZÁVER

Uvažovaný zámer **je v rozpore** z hľadiska funkčného využitia a hmotovo – priestorového riešenia a regulácie s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Vzhľadom na to, že predmetný investičný zámer nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do lokality neprijateľný kontrast a neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné ho hodnotiť ako zvýšenie kvality jestvujúceho stabilizovaného územia, t. j. umiestnenie posudzovanej stavby nespĺňa reguláciu pre stabilizované územie, definovanú v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Konštatujeme zároveň, že predmetná lokalita predstavuje územie s ukončenou stavebnou činnosťou a nie je vhodné uvažovať s jej ďalšou intenzifikáciou.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 3 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIC – archív, ODI