



ING CONSTRUCT s.r.o.  
Železničná 10  
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
07.06.2018                      MAGS OUIK 46974/2018-350907                      Ing. Kuchtová/225                      29.11.2018

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	ING CONSTRUCT s.r.o., Železničná 10, 821 07 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom Železničná 10“
žiadosť zo dňa:	07.06.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ENDORFINE, s.r.o., Ing. arch. Pavol Ružbarský č. oprávnenia 1639AA
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2018

**Predložená dokumentácia rieši:**

Výstavbu bytového domu s 2-mi nadzemnými podlažiami, s 2-ma vertikálnymi komunikačnými jadrami a 4 bytmi na každom podlaží (byty spolu 8). Bytový dom sa umiestňuje na pozemku, kde sa v súčasnosti nachádza rodinný dom a garáže. Bytový dom je nepodpivničený. Objekt má tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 30,8 x 10 m. Bytový dom je prestrešený šikmou strechou s neobytným podkrovím. Stavba tvorí jeden dilatačný celok.

***Bilancie deklarované v projektovej dokumentácii:***

celková výmera pozemku      927 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha              308 m<sup>2</sup>  
spevnené plochy                352,35 m<sup>2</sup>  
plocha zelene                    266,65 m<sup>2</sup>.

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, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie**

***Podmienky funkčného využitia plôch***

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.

***Regulácia intenzity využitia územia:***

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, pristavieb, 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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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).

Nakoľko sa jedná o stabilizované územie, bolo spracované vyhodnotenie intenzity zastavanosti daného územia na stanovenú funkčnú plochu. IZP na stanovenú funkčnú plochu je 0,18, IZP na riešené územie predstavuje 0,33; IPP na stanovenú funkčnú plochu je 0,36 a IPP riešené územie predstavuje 0,66; KZ na stanovenú funkčnú plochu predstavuje 0,53 a KZ na riešené územie je 0,29 pričom možno konštatovať značné prevýšenie koeficientov.

Investičný zámer sa síce nachádza vo funkčnej ploche občianska vybavenosť lokálneho významu (č. f. 202), kde podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, avšak umiestňuje sa v existujúcej zástavbe rodinných domov.

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

s umiestnením stavby:	<b>„Bytový dom Železničná 10“</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vrakuňa</b>
miesto stavby:	<b>Železničná ulica</b>

**Odôvodnenie:**

Nakoľko je investičný zámer umiestnený v existujúcej zástavbe rodinných domov a značne prevyšuje intenzitu zástavby funkčnej plochy považujeme predložený zámer za nevhodný.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad  
Magistrát – OUIK, ODI