



FORMAT, spol. s r.o.
Handlovská 19
P.O.BOX 89
852 89 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
017/FO/2018	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	08. 04. 2019
082/FO/2018	39039/18-64396		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Konopná Rezidence s.r.o., Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava
stavba:	Rezidenčný komplex na konopnej ulici, Bratislava – Prievoz
žiadosť zo dňa:	15. 02. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh po danej dokumentácii:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	01. 2018 a 06. 2018

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu *apartmánového domu* na mieste jestvujúcej administratívnej budovy. Stavba je rozdelená na 4 hlavné (najväčšie) stavebné objekty: SO 101 Podzemné garáže; SO 102 Polyfunkčný dom – sekcia A, B, C; SO 103 Polyfunkčný dom – sekcia D, E; SO 104 Polyfunkčný dom – sekcia F a ostatné menšie stavebné objekty, ktorými sú prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, plochy zelene a iné. Výstavba je rozdelená na 3 etapy podľa uvedených stavebných objektov (1.etapa – SO 101; 2. etapa – SO 102; 3. etapa – SO 103 a 104). Nadzemná časť má 5 nadzemných podlaží, pričom sekcia A stavebného objektu SO 102 má 4 n. p., podzemná časť má 2 podzemné podlažia. V suteréne sú riešené hromadná podzemná garáž, skladové a technické priestory, na 1. n. p. sú navrhnuté 3 priestory občianskej vybavenosti (v SO 102), apartmány – nebytové priestory na prechodné ubytovanie a byty. Na ostatných nadzemných podlažiach sú plánované tiež apartmány – nebytové priestory na prechodné ubytovanie a byty. Celkovo posudzovaná stavba obsahuje 3 byty a 107 apartmánov – nebytových priestorov na prechodné ubytovanie. Zastrešenie je riešené formou kombinácie sedlových a plochých striech. Dopravne je komplex napojený na Mierovú ulicu cez Radničné námestie (s využitím a rešpektovaním jednosmernej obsluhy celého širšieho zázemia). Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 191 parkovacími miestami (na teréne 7 p. m. a v podzemnej garáži 184 p. m.).

Celková plocha riešeného pozemku je 6 678 m², zastavaná plocha je 2 309 m², (plocha zelene na teréne 1 676 m²) započítateľná plocha zelene 1 891 m², celková podlažná plocha je 10 596 m² (Pozn.: uvedené plošné bilančné údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie).

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**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201 – (SO 101 – SO 104)**.

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 požiaru 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, zeľa 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 prípustné 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.

Stavebné objekty riešiacie inžinierske siete okrem uvedenej funkčnej plochy zasahujú aj do okolitých funkčných plôch:

- *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (stabilizované územie)*
- *námestia a ostatné komunikačné plochy (biela plocha).*

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 území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

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

s umiestnením stavby:	Rezidenčný komplex na konopnej ulici, Bratislava – Prievoz
na parcele číslo:	<i>riešené územie: (v zmysle predloženej dokumentácie)</i> XX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (reg. „E“ KN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) <i>parcely zasiahnuté inžinierskymi sieťami:</i> XX, XX (reg. „E“ KN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Konopná ulica – Struková 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.

V súčasnosti sa v riešenom území nachádza stavba administratívnej budovy, táto je z hľadiska hmotovo-priestorovej koncepcie riešená ako 4 podlažná stavba s pôdorysným tvarom písmena „L“, ktorá je zo severnej, východnej a južnej stany obklopená ďalšou jednopodlažnou hmotou stavby. Malá časť jestvujúceho objektu má 2 nadzemné podlažia. Vzdialenosť tejto stavby od hranice riešeného územia je vo väčšine jej nároží a fasád väčšia než stavby navrhovanej (posudzovanej). Väčšina jestvujúcej štvorpodlažnej stavebnej hmoty je sústredená približne do centra riešeného územia, resp. bližšie ku Konopnej ulici. Navrhovaná stavba má až na jednu sekciu (sekcia A stavebného objektu SO 102 má 4 n. p. – sekcia najbližšia k Radničnému námestiu) konštantných 5 nadzemných podlaží. Vo východnej časti riešeného územia sa takáto hmota nachádza aj tam, kde sa v súčasnosti nachádza vjazd/rampa do podzemných garáží, spevnená plocha a plocha zelene. Väčšia, päťpodlažná hmota posudzovanej stavby sa tak navrhuje výrazne bližšie k hranici so Strukovou ulicou, s Radničným námestím (iba 4 n. p.) s Konopnou ulicou a k jestvujúcemu susednému bytovému domu s 5 nadzemnými podlažiami na Sladovej ulici.

V súčasnosti je miera využitia riešeného územia charakterizovaná aj indexom (jestvujúcich) podlažných plôch (IPP), ktorý dosahuje hodnotu 1,05. Navrhovanej miere využitia riešeného územia zodpovedá IPP, ktorý dosahuje hodnotu 1,59. Prezentovaný uvažovaný nárast intenzity využitia riešeného územia je vzhľadom na jedinečnosť dotknutej lokality príliš veľký.

Vzhľadom na uvedené konštatovanie, ktoré vyplýva z posúdenia predloženej dokumentácie navrhovanej stavby, máme za to, že uvažovaný zámer je v rozpore s reguláciou stabilizovaného územia. Svojím hmotovo-priestorovým riešením zásadne mení charakter stabilizovaného územia, neakceptuje charakteristický obraz a proporcie územia, v ktorom sa predmetná stavba navrhuje umiestniť. Návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast medzi jestvujúcou a navrhovanou zástavbou a neúmerné zaťaženie pozemku. V neposlednom rade navrhovaná stavba nepredstavuje celkové zvýšenie kvality prostredia, ide len o zvýšenie stavebno-technickej kvality zástavby, pričom prevádzková kvalita dotknutej funkčnej plochy a celej dotknutej širšej lokality sa výstavbou navrhovanej stavby nezvýši.

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 (aktuálnu) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia (neaktuálna)

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