

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Arch. Design Slovakia s.r.o.
Tomášikova 64
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 60619/14 - 358105

Vybavuje/linka

Bratislava
11. 11. 2014

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

investor:	smoke & blues s.r.o.
stavba:	Objekt prechodného ubytovania Jahodová, Bratislava
žiadosť zo dňa:	22. 5. 2012, doplnenie 21. 11. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Arch. Design Slovakia s.r.o. Ing. arch. Pavol Čechvala, 1390 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	11/2012

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto listom č ÚKaSP-2014/3198-EDA zo dňa 06. 11. 2014, doručeným na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 07. 11. 2014, požiadala ako príslušný stavebný úrad o prehodnotenie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS ORM 43374/12-438520, ktoré bolo vydané k predmetnej stavbe dňa 14. 12. 2012. V žiadosti je uvedené, že podrobnejšie rozpracovanie dôvodov, z ktorých vyplýva potreba prehodnotenia záväzného stanoviska z hľadiska vplyvu stavby v danej zóne, sú uvedené v liste č. j. Star. - 700/2014 z 24. 04. 2014, podporené tiež petíciami a stanoviskami Občianskeho združenia Naše Kramáre, Bárdošova 12, 831 01 Bratislava a Spoločenstva bytov Jahodová 15,17 a Royova 22 Bratislava.

Nakoľko predložené údaje znamenajú vo vzťahu k posudzovanému investičnému zámeru nové skutočnosti, opätovne sa prišlo k posúdeniu predloženej dokumentácie.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu objektu prechodného ubytovania pre pacientov, rodiny dlhodobo chorých pacientov a trvalého ubytovania pre lekárov, ktorý je navrhnutý ako objekt s dvoma rôzne vysokými hmotami spojenými strednou ustúpenou časťou. Objekt má jedno podzemné podlažie, v časti má 5 nadzemných podlaží a v časti má 7 nadzemných podlaží. Posledné podlažie je ustúpené, strecha je plochá. Počet jednotiek prechodného ubytovania je 41, počet bytových jednotiek trvalého bývania je 7. Parkovanie je zabezpečené v garáži (1.PP), kde je 26 parkovacích miest a 18 parkovacích miest je na teréne. Vjazd do garáže je riešený z parkoviska. Podľa údajov spracovateľa: plocha pozemku je 2839 m², zastavaná plocha je 754 m² - 26,60%, podlažná plocha je 4160,80 m², IPP 1,465; spevnená plocha 805,90 m², plocha zelene 1198,80 m² - 42,20%. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

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:

Navrhnutý investičný zámer bol posúdený vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 (ďalej len „územný plán Bratislavy“). Zmeny a doplnky 03 nadobudli účinnosť 15. 08. 2014 a zmeny a doplnky 05 nadobudli účinnosť 10. 11. 2014.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok, stanovuje územný plán Bratislavy funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód funkcie 201, t.j. 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.

Záujmový pozemok sa nachádza na hraniciach dvoch funkčných plôch, ktoré majú rôzne funkčné využitie územia. Ide o predmetnú funkčnú plochu s kódom využitia 201 a o funkčnú plochu s kódom funkcie 102 málopodlažná zástavba obytného územia. V takýchto prípadoch podľa regulácie územného plánu Bratislavy je možné umiestňovať prechodovú formu zástavby medzi rôznorodými typmi zástavby, na jednej strane charakterizovaný komplexom viacpodlažných budov zdravotníckych zariadení a na strane druhej zástavbou rodinných domov, za podmienky dodržania primeranej hmoty navrhovaných objektov.

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán Bratislavy v stabilizovanom území 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 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.

Charakteristika predmetnej stavby ako objektu na prechodné ubytovanie súvisiace so susednými zdravotníckymi zariadeniami riešené formou apartmánových bytov - prechodné ubytovanie pre pacientov a pre rodiny dlhodobo chorých pacientov, nezodpovedá príslušným ustanoveniam právnych predpisov, upravujúcich znaky a charakteristiku zdravotníckych zariadení a zariadení prechodného ubytovania. Svojím riešením môže byť zaradený len medzi objekty s bytovými jednotkami, ktoré sú v danej funkčnej ploche prípustné len v obmedzenom rozsahu, a preto nie je tento investičný zámer v súlade s funkčným využitím predmetného územia..

Predmetná stavba svojím architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia a nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia.

Vzhľadom na uvedené, zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

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

s umiestnením stavby:	Objekt prechodného ubytovania Jahodová, Bratislava
na parcele číslo:	5440/77
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Jahodová ulica

Odôvodnenie:

Hlavné mesto SR Bratislava vychádzalo pri posudzovaní súladu predmetnej stavby s územným plánom Bratislavy z predloženej dokumentácie a zavádzajúcich informácií, zastierajúcich jednoznačný účel objektu ako bytového domu so snahou prezentovať 85 % bytových jednotiek ako apartmány prechodného ubytovania bez naplnenia ďalších požadovaných atribútov, pričom uvažované zdravotnícke služby typu pohotovosť, vzhľadom na tesnú blízkosť nemocníc, sú nelogické a zároveň nie sú hygienicky podložené.

Zároveň po posúdení situácie v danej lokalite konštatujeme, vzhľadom na hmotu navrhnutého objektu, nevhodné zahusťovanie predmetného stabilizovaného územia v tesnej blízkosti územia s rodinnými domami a málopodlažnými bytovými domami a zhoršenie prevádzkovej kvality územia, či už z hľadiska jeho dopravného vybavenia, ako aj vplyvu na životné prostredie, že nie sú naplnené požiadavky regulácie stabilizovaného územia.

V zmysle ustanovenia § 140b ods.3 stavebného zákona konštatujeme, že prehodnotením údajov, z ktorých sa vychádzalo pri posudzovaní predmetného investičného zámeru, došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Hlavné mesto SR Bratislava týmto záväzným stanoviskom nahrádza v zmysle cit. ustanovenia stavebného zákona záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 43374/12-438520 zo dňa 14. 12. 2012, ktoré bolo vydané k predmetnej stavbe.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát - OUP, ODP