

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

VISA s.r.o.
Padlých hrdinov 28
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
18.08. 2014

Naše číslo
MAGS ORM 55190/14-316840

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava
12.11. 2014

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

investor:	VISA s.r.o., Padlých hrdinov 28, 821 06 Bratislava
investičný zámer:	„Robotnícka ubytovňa v Bratislave“ Devätinová ul., parc. č. 2434/2 a 2434/3, k.ú. Podunajské Biskupice
žiadosť zo dňa:	18.08. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného realizovania stavby; projektová dokumentácia nie je opatrená okrúhlou autorizačnou pečiatkou, v zmysle vyhlášky 453/2000 Z.z.
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Eva Jureková Lásková
dátum spracovania dokumentácie:	07/ 2014

Predložená dokumentácia rieši zrealizovanú stavbu robotníckej ubytovne, ktorá je postavená na dvoch parcelách, na mieste kde bolo pôvodne vydané stavebné povolenie na objekt ubytovne pod č. SU 0256/2009/0370/Pa zo dňa 11.05.2009, menších rozmerov - pôdorysných i objemových (pôdorys cca 9x10 m, IZP= 0,23).

Zrealizovaný objekt má rozmery 12,35 x 20,90 m, výšku 11,20 m, tri plnohodnotné nadzemné podlažia a je zastrešený plytkou sedlovou strechou. Na 1.NP je prevádzka pohostinstva, kuchyňa, kotolňa, hygienické zázemie a schodisko, na 2.NP je šesť jednolôžkových izieb, sklad prádla a dve kancelárie, na 3.NP je šesť jednolôžkových izieb, sklad prádla, miestnosť upratovačiek, kancelária a archív. Objekt je umiestnený na parcelách č. 2434/2 a 2434/3 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, na severo-východnej strane Devätinovej ulice, dopravne je napojený na príľahlú miestnu komunikáciu.

Parcely č. 2434/2 a 2434/3 sú situované v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov so záhradami. Projektová dokumentácia deklaruje 6 parkovacích miest pred objektom.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha stavebného pozemku v k.ú. Podunajské Biskupice je 560 m²., zastavaná plocha 314,26 m², ostatné plochy sú spevnené, zeleň na pozemku nie je riešená. Index zastavanej plochy IZP= 0,56 , index podlažných plôch IPP= 1,58 a koeficient zelene KZ=0 .

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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. 2434/2 a 2434/3 v k.ú. Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka 102 v prílohe listu).

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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.

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Objekt „Robotníckej ubytovne“, postavený vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, územie stabilizované je svojim hmotovo-priestorovým riešením vzhľadom k okolitej zástavbe i výmere pozemku neakceptovateľný. Na pozemku stavebníka nie sú riešené žiadne plochy zelene. Statická doprava je vo výpočtoch podhodnotená a 6 parkovacích miest zakreslených vo výkrese č. D.04 Situácia skutočného stavu nezodpovedá zrealizovanej stavbe. Na základe miestnej ohliadky konštatujeme, že pred objektom sa v polohe parkovacích miest nachádza vyvýšená terasa so zábradlím a v skutočnosti nie sú súčasťou stavby žiadne parkovacie miesta.

Umiestnenie stavby **je v rozpore** 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 dodatočným povolením stavby:	„ Robotnícka ubytovňa v Bratislave “
na parcele číslo:	2434/2 a 2434/3 (v grafickej časti PD, výkres č. D.04 uvedené 2434/1 a 2434/2)
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Devätinová ulica

Odôvodnenie :

Zrealizovaný objekt robotníckej ubytovne, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie narúša charakter stabilizovaného územia. Svojím rozsahom a objemom nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie územia. V dotknutej lokalite, zástavby rodinných domov so záhradami, pôsobí zámer rušivo. Vzhľadom na vysokú intenzitu využitia pozemku, index podlažných plôch, absenciu plôch statickej dopravy i zelene na rastlom teréne, považujeme predložený investičný zámer za zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Prílohy: 1x projektová dokumentácia
tabuľka C.2. 102

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ORM archív;