



Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o.  
Úradnícka 28  
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS ORM      Ing. arch. Labanc / 213      11. 01. 2016  
43782/15-321215

Vec

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

investor:	<b>A-keramika Cersa s.r.o., Zámocká 3, Bratislava</b>
stavba:	<b>Bytový dom „BANCÍKOVEJ“</b>
žiadosť zo dňa:	07. 05. 2015; doplnená dňa: 19. 08. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., Úradnícka 28, 831 03 Bratislava Ing. arch. Vladimír Vršanský (1103AA) Ing. arch. Michal Vršanský (1679AA)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04. 2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu bytového domu s 5 nadzemnými podlažiami. Na 1. nadzemnom podlaží sú riešené vstupné priestory, sklad, technické priestory a parkovacie miesta pod objektom, na 2. až 5. nadzemnom podlaží sú navrhované byty, celkovo navrhovaná stavba obsahuje 16 bytov. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Bancíkovej ulice. Nároky statickej dopravy sa navrhuje zabezpečiť 20 novými parkovacími miestami na teréne, na pozemku stavby (čiastočne pod objektom na 1. n. p.), v rámci riešenia sa súčasne 9 jestvujúcich p. m. zachováva resp. nahrádza. Celková plocha riešeného pozemku je 4636 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 336 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 1522 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 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. **1361/43, 3183/7 a 1250/60**, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe).

**Podmienky funkčného využitia plôch:** 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.

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.

Z kapitoly C.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA záväznej časti vyberáme nasledovnú dotknutú reguláciu:

**Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby:**

V stabilizovaných územiach: umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, *aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území*.

**Zásady a regulatívy priestorového usporiadania:**

Pre *vnútorné mesto* v rámci územia:

- *akceptovať v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou*
- preferovať v zastavanom území vnútorného mesta a v území sídliskovej zástavby dotvorenie rozvojových osí a uzlov polyfunkčnými objektmi s cieľom dotvorenia mestského prostredia
- diferencovať nové plochy v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím – podľa polohy navrhovať vo vhodných územiach prechodové formy zástavby
- *orientovať výstavbu nových bytov do území určených pre prestavbu a reštrukturalizáciu.*

(Pozn.: územie Mestskej časti Bratislava – Ružinov platný územný plán zahrňuje do tzv. užšieho riešeného územia nazvaného „vnútorné mesto“)

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

s umiestnením stavby:	<b>Bytový dom „BANCÍKOVEJ“</b>
na parcele číslo:	<b>1361/43, 3183/7 a 1250/60</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>ulica Bancíkovej</b>

**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.

Navrhovaná stavba sa navrhuje umiestniť v stabilizovanom území na mieste jestvujúcej parkovo upravenej zelene (prevažne vysoká zeleň). V stabilizovaných územiach by mala nová výstavba funkčne dotvárať dotknuté územie a zvýšiť kvalitu prostredia – nielen zvýšiť kvalitu zástavby, ale aj zvýšiť prevádzkovú kvalitu územia. Vzhľadom na uvedené navrhovaná stavba predstavuje príliš veľký negatívny zásah do kvality jestvujúceho obytného prostredia – neprijateľné zhoršenie kvality dotknutého obytného prostredia.

Ďalej uvádzame, že posudzovaná stavba svojím navrhovaným umiestnením, ktoré je sprevádzané navrhovaným úbytkom zelene, nezodpovedá štruktúre, mierke a hustote jestvujúcej okolitej zástavby a nepredstavuje záväznou reguláciou požadované zvýšenie štandardu jestvujúcich území.

Zo záväznej regulácie vyplýva aj požiadavka prioritne orientovať výstavbu nových bytov do území určených pre prestavbu a reštrukturalizáciu. Dotknuté územie je platným územným plánom záväzne určené na stabilizáciu obytného územia (obytnej funkcie).

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy:  
tabuľka C.2.101

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