



KRDmain, s.r.o.
Pribišova 47
841 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
15.03.2019	MAGS OUIK 42412/19-97399	Ing. arch. Záhorská/610	09.12.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	KRD main, s.r.o.
investičný zámer:	„Polyfunkčné stavebné Business centrum“
žiadosť zo dňa:	15.03.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Jozef Kavulič, 2483*A1, Ing. arch. Peter Ondrejka
dátum spracovania dokumentácie:	február 2019

Predložená dokumentácia rieši:

Predmetom dokumentácie je riešenie novo navrhovaného objektu stavebného business centra, ktorý je 6 podlažný (1 PP a 5 NP). Na 1. PP sú situované technicko – prevádzkové priestory, na 1. NP sa nachádzajú nebytové priestory spolu so zázemím, na 2. a 3. NP sa nachádzajú administratívne priestory - kancelárie a na 4. a 5. NP sú situované prenajímateľné priestory apartmánového ubytovania. Objekt je jednoduchého obdĺžnikového tvaru s rozmermi 30,70 x 12,70 m a je prestrešený plochou strechou s výškou strechy +16,600 m nad úrovňou podlahy prízemnia +0,100 m. Dopravný prístup je riešený jestvujúcim vjazdom z ulice Pri trati a vnútroareálovou komunikáciou. Statická doprava je zabezpečená na novovybudovaných parkovacích státiach pri areálovej komunikácii v počte 41 pm.

Celková plocha riešeného územia je 2363,6 m²

zastavaná plocha	389,9 m ²	IZP 0,16
podlažná plocha (nadzemných podlaží)	1750,4 m ²	IPP 0,74
plocha zelene	341,0 m ²	KZ 0,15
spevnené plochy	1632,7 m ²	

Celková výmera funkčnej plochy je 30 517,4 m²

zastavaná plocha	8338,0 m ²	IZP 0,27
podlažná plocha	8338,0 m ²	IPP 0,27
plocha zelene	1337,0 m ²	KZ 0,05

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, k.ú. Podunajské Biskupice, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Intenzita 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, 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 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).

Hlavným účelom navrhovaného objektu je administratívno – bytovací charakter a plánuje sa umiestniť do stabilizovaného územia s funkčným využitím distribučné centrá, sklady, stavebníctvo. V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislava, v znení zmien a doplnkov je pre predmetnú funkčnú plochu stanovené nasledovné:

- **administratíva je ako prípustný spôsob funkčného využitia, avšak musí súvisieť s prevládajúcou - dominantnou funkciou;**
- **ubytovacie zariadenia patria medzi neprípustný spôsob využitia územia;**

Administratíva a nájomné apartmánové ubytovanie, ktoré je v rozsahu cca 40% a 40% navrhovanej podlažnej plochy nie je v súlade s funkčným využitím, nakoľko objekt nepojednáva o hlavnej funkcii - skladové areály, distribučné s logistické centrá.

Uvažovaný zámer **nie je** v súlade 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 umiestnením stavby:	„Polyfunkčné stavebné Business centrum“
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	ulica Pri trati

Odôvodnenie:

Z hľadiska nášho odborného posúdenia považujeme návrh objektu pre funkciu administratívy a ubytovacieho zariadenia v danej funkčnej ploche a v navrhovanom rozsahu za neakceptovateľný. V predloženej projektovej dokumentácii absentuje zdokladovanie podielu prevládajúcej funkcie na vlastnom pozemku, ku ktorej sa daný účel viaže.

Záujmové územie je definované ako stabilizované, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na **zvýšenie kvality prostredia**. Navrhovaný objekt s **piatimi nadzemnými podlažiami sa umiestňuje do územia, ktorého jestvujúca zástavba je tvorená prevažne jedno, príp. dvojpodlažnými objektami, z toho dôvodu hodnotíme nárast IPP za rušivý stavebný zásah do územia.**

Aktuálny návrh hodnotíme v zmysle vyššie uvedeného **ako neprípustný**, nakoľko nie je v súlade s regulatívmi stanovenými v platnej ÚPD z hľadiska funkčného využitia ako aj z hľadiska intenzity využitia územia.

S umiestnením objektu v danej lokalite na parcelách č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, podľa predloženej dokumentácie **nesúhlasíme**.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia
Co: Mag. OUIČ, ODI
MČ Podunajské Biskupice