

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PETRING, s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 57454/11-397536 Ing. arch. Labanc / 59356213 09. 01. 2012

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

investor:	BM GLOBAL s.r.o., Slowackého 33, Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu – Košická 16-18, Oravská 2-4, Bratislava
žiadosť zo dňa:	09. 11. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	APLAN s.r.o., Slowackého 33, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2011

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu bytového domu na adrese Košická č. 16-18, Oravská 2-4. Pôvodný objekt má 1 pp. a 5 np., zastrešený je valbovou strechou. Navrhovaná nadstavba má 2 np – 6. a 7. np – má kaskádovitý ustupujúci charakter hmoty, zastrešená je plochou strechou, obsahuje 10 bytov. Statická doprava: návrh rieši 28 parkovacích miest vo vnútrobloku tesne pri opozitnom bytovom dome. Zastavaná plocha je 1014,0 m², celková úžitková plocha navrhovanej nadstavby je 1465,4 m².

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 9735/1, 9735/2, 9735/3, 9735/4 a 9734/6 stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101**, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, vrátane zariadení s opatrovateľskou službou, bytov a zariadení pre handicapovaných občanov.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch
- minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch)

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia a plochy doplnujúce komplexitu a obsluhu obytného územia: zariadenia občianskej vybavenosti **vstavané** do objektov bývania, rodinné domy v doplnkovom rozsahu (do 10 %), zeleň plošná a líniová do 0,5 ha zeleň pozemkov obytných budov, nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia
- celková kapacita nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy bývania

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN 02/59 35 62 35 FAX 02/59 35 64 46 BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200 IČO 603 481 INTERNET www.bratislava.sk E-MAIL orm@bratislava.sk

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziónov dôchodcov **rozptýlené** v území
- nad rámec daného možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu (objekty verejnej správy, ČSPH bez sprievodných prevádzok – mestský typ)

Funkčné využitie neprípustné:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (ako nerušiace prevádzky nemožno napríklad povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovií, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z uvedeného vyplýva, že 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 Ť H L A S Ľ

s umiestnením stavby:	Nadstavba bytového domu – Košická 16-18, Oravská 2-4, Bratislava
na parcele číslo:	9735/1, 9735/2, 9735/3, 9735/4 a 9734/6
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulice Košická a Oravská

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – zeleň navrhnutá na zabratie navrhovanou výstavbou parkoviska sa nachádza v **urbanizovanom priestore obytných štruktúr**, kde sa podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov **požaduje zachovať kvalitná zeleň, zeleň parkov**.

Podľa ustanovení § 12 ods. 9 a ods. 10 písm. b) vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. zeleň je neoddeliteľnou súčasťou obytného prostredia, prislúcha k bytovým domom, plní hygienické, estetické a ekostabilizačné potreby, zlepšuje mikroklimu v danom území a je nevyhnutným prvkom mestského prostredia. V tomto zmysle je **potrebné existujúcu zeleň zachovať, chrániť jej rozsah a zvyšovať jej kvalitu**. Návrh umiestnenia parkovacích miest a prístupovej komunikácie predstavuje zahusťovanie vnútroblokov jestvujúceho sídliska – obytnej zástavby na úkor zelene (aj vzrastlej – pri realizácii nutný výrub stromov), ich realizáciou by došlo minimálne k úbytku zelene v danom území.

Navrhované riešenie zabezpečenia statickej dopravy považujeme za nevhodné. **Návrh hodnotíme ako neúmerné zaťaženie pozemkov vnútroblokov jestvujúcich objektov v neprospech kvality bývania a prevádzok občianskej vybavenosti v bloku (materská škola v tesnej blízkosti navrhovaného parkoviska)**. Riešenie nedostatku parkovacích miest nesmie byť na úkor pohody bývania, ktorá je v hlučných centrách resp. hlučných oblastiach širšieho centra (blízkosť križovatky Prievozská – Mlynské nivy – Košická) zabezpečovaná pokojnejšími vnútroblokovými priestormi, kde je možné vybudovať zeleň a oddychové priestory pre obyvateľov. Už v súčasnosti zaťažené územie zvýšeným hlukom

a exhalátmi by bolo ďalej znehodnocované nárastom statickej dopravy vo vnútrobloku, čím by sa značne zhoršili mikroklimatické podmienky na bývanie obyvateľov priľahlých objektov.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 57454/11-397536 nahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 44269/11-262475 z 28. 06. 2011.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

The image shows a circular official seal of the Bratislava City Council (MČ Bratislava) with a central emblem and the text 'MČ BRATISLAVA' and 'Primátor'. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink, and below it, the printed name 'Milan Ftáčnik' and the title 'primátor'.

Prílohy: tabuľka – funkčné využitie územia – kód 101

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – ODP