

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ARTPLAN spol. s r.o.

Karadžičova 27

811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 53946/13-328981

Ing. arch. Labanc / 59356213

03. 12. 2013

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

investor:	SUPREME development s.r.o.
investičný zámer:	Bytový dom Hraničná
žiadosť zo dňa:	03. 09. 2013; doplnená dňa: 18. 11. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o., J. Stanislava 2, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	08. 2013

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu na mieste jestvujúceho parkoviska. Navrhovaný objekt má 2 podzemné podlažia a 8 nadzemných podlaží, zastrešenie je riešené formou plochých striech. V suteréne je riešená podzemná garáž a na nadzemných podlažiach sú navrhnuté byty. Celkovo je v posudzovanej stavbe navrhnutých 59 bytov, z toho 43 jednoizbových bytov a 16 dvojizbových bytov. Dopravne je stavba napojená na Hraničnú ulicu. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 93 parkovacími miestami – z toho 73 p. m. je navrhnutých v podzemnej garáži a 20 p. m. na teréne. Plocha pozemku je 1564,0 m², zastavaná plocha je 601,0 m², spevnené plochy 703,5 m², plocha zelene na rastlom teréne 87,6 m², plocha zelene na konštrukciách 144,9 m², celková podlažná plocha nadzemných podlaží je 4545 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 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. **15486/1, 15490/1, 15488/9 a 15486/2**, 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.

Laurinská 7 III. 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

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.

Viacpodlažné bytové domy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania po započítaní navrhovanej stavby dosiahne 97% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy. Navrhovaný bytový dom dopĺňa zástavbu bytových domov na Hraničnej ulici – svojim proporciami naväzuje na okolitú štruktúru bytových domov na Hraničnej ulici. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytový dom Hraničná
na parcele číslo:	15486/1, 15490/1, 15488/9 a 15486/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Hraničná ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- 19 parkovacích miest navrhnutých nad rámec normových nárokov statickej dopravy pre bytový dom (umiestňovaných na teréne) predstavuje náhradu za stavbou zabraté pôvodné parkovisko. Na základe uvedeného požadujeme tieto parkovacie miesta ponechať ako verejne prístupné.
- súčasne požadujeme riešiť ako verejne prístupné aj krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov bytového domu (v zmysle normového výpočtu ide o 7-8 p. m.); preukázať ich vyhradenie a sprístupnenie (mimo uvedených 19 verejných parkovacích miest) požadujeme ku kolaudácii stavby bytového domu
- náš súhlas s riešením statickej dopravy pre stavbu bytového domu, vrátane rozsahu nahradených verejných parkovacích miest, podmieňujeme súhlasom Mestskej časti Bratislava – Ružinov, riešenie vjazdov na pozemky rodinných domov zase podmieňujeme súhlasom ich vlastníkov

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:

Vzhľadom na jestvujúcu stabilizovanú zástavbu v širšom okolí odporúčame zvážiť redukcii počtu nadzemných podlaží.

UPOZORNENIE:

Z dôvodu postupujúcej výraznej urbanizácie územia, kde je lokalizovaný aj pozemok stavby bytového domu, a z dôvodu potreby zachovať optimálnu dopravnú situáciu na príľahlej komunikačnej sieti považuje za vhodné spolupodieľať sa zo strany investora bytového domu na realizácii opatrení na skapacitnenie príľahlej komunikačnej siete, ktoré sú súčasťou iných pripravovaných investičných zámerov v kontaktnom území (ide o prestavbu križovatky Mierová – Hraničná a opravu Hraničnej ul., ktoré sú súčasťou stavby „BERGAMON - Polyfunkčný areál, Mlynské nivy, Hraničná“, investor Bergamon a.s. a rozšírenie radiaceho priestoru križovatky Gagarinova – Hraničná, projekčne riešené v rámci stavby „Polyfunkčný objekt, Hraničná ul.“, investor HRANIČNÁ DEVELOPMENT, s.r.o.).

Prístupová komunikácia zabezpečujúca dopravné prístupnenie rodinných domov, garáží a verejných parkovacích miest z Hraničnej ul. nie je účelná na zaradenie do siete miestnych komunikácií. V zmysle predloženej projektovej dokumentácie je táto komunikácia účelová.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.101

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUGG, OTUPD, ODI