

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

APLAN spol s r.o.
Royva 29/A
831 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 56689/10-345648 Ing. arch. Labanc / 59356213 09. 03. 2011

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

investor:	BM GLOBAL spol s r.o., Royva 29/A, Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu – Košická 16-18, Oravská 2-4
žiadosť zo dňa: 25. 10. 2010	doplnená dňa: 12. 01. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	APLAN spol s r.o., Royva 29/A, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	01. 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 na ulici Oravská a Tekovská. Celková plocha riešeného pozemku je 00,0 m², 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, 2, 3, 4, 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

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

Laurinská 7 II. poschodie

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

- zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziómov 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 vnútroblokovej 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.

Hlavné mesto SR Bratislava NESÚHLASÍ

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

Odôvodnenie :

Z hľadiska funkčného využitia územia pre predmetný investičný zámer **nie je doriešené zabezpečenie nárokov statickej dopravy – umiestnenie parkovacích miest**. Navrhované parkovacie miesta na Tekovskej ulici (18 ks) sú riešené z časti na jestvujúcom telese cesty a z časti na jestvujúcej zeleni, ktorá je súčasťou väčšej plochy vnútroblokovej zelene, ktorá je súčasťou obytného prostredia, prislúcha k bytovým domom a plní hygienické, estetické a ekostabilizačné potreby, zlepšuje mikroklimu v danom území, je nevyhnutným prvkom mestského prostredia (podľa § 12 ods. 9 a ods. 10 písm. b) vyhlášky MZP SR č.55/2001 Z.z.). V tomto zmysle je potrebné existujúcu zeleň zachovať, chrániť jej rozsah a zvyšovať jej kvalitu.

Dokumentáciu (1x) sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: dokumentácia (1x)

Co: MČ Bratislava – Ružinov