

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

VI Group s.r.o.
Dorastenecká 26
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 46648/11-285618 Ing. arch. Labanc / 59356213 25. 08. 2011

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

investor:	Tabery, Šípová 18, Bratislava
investičný zámer:	Budova na bývanie s občianskou vybavenosťou, Šípová ul., Vrakuňa
žiadosť zo dňa	23.5.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Tabery
dátum spracovania dokumentácie:	06/2008
doložené doklady:	záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č.j.: MAGS ORM 37802/08-260594 zo dňa 14.08.2008

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu v nároží ulíc Hradská a Šípová, objekt má tri nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. V prízemí je riešená občianska vybavenosť – obchodné priestory, na 2. NP a 3. NP sú situované 3 byty. V suteréne sú riešené parkovacie miesta, technické zázemie a zásobovanie prevádzok. Vo dvorovej časti je umiestnených 5 parkovacích miest, 8 parkovacích miest sa navrhuje pred objektom na zelenej ploche pri Šípovej ulici. Dopravne je objekt priamo napojený na miestnu komunikáciu - Šípovú ul. Celková plocha pozemku je 755 m², zastavaná plocha objektu je 300 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. 2653/2 a 2654/2, stanovuje funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)

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

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – **rozptýlené** v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

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 (nemožno napr. 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 podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v príelukách 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:	Budova na bývanie s občianskou vybavenosťou, Šípová ul., Vrakuňa
na parcele číslo:	2653/2, 2654/2
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Šípová ulica

Odôvodnenie :

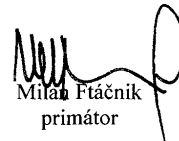
Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska riešenia statickej dopravy. Osem parkovacích miest je navrhnutých na mieste jestvujúcej plochy verejnej zelene lemujúcej Šípovú ulicu (na konkrétnom mieste sa nachádza aj vzrastlá zeleň). Budovanie parkovacích miest na úkor verejnej zelene je neprípustné, navrhovanými parkovacími miestami sa uberá minimálny rozsah plôch zelene, predmetné plochy zelene majú nezanedbateľnú estetickú, hygienickú a ekostabilizačnú funkciu.

Parkovacie miesta sú navrhnuté na pozemku komunikácie Šípová, ktorý predstavuje dopravný koridor. Hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasí s riešením statickej dopravy na pozemkoch verejných komunikácií, nakoľko v danej lokalite sa nachádza rozvoľnená zástavba, preto nároky statickej dopravy požaduje riešiť výhradne na pozemku investora.

Dokumentáciu (1 x) sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: dokumentácia (1 x)
Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad