

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K.T.I., družstvo
Baňšelova 2
821 04 Bratislava 22

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 51439/11-332565 Ing. arch. Labanc / 59356213 17. 10. 2011

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

investor:	MENHET s.r.o., K železnej studienke 24, Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom na Oriškovej ulici v Bratislave
žiadosť zo dňa:	27. 07. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	AZ ateliér s.r.o., Trnavská 28, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2011

Predložená dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením – zmenu z *penziónu*, ku ktorému Hlavné mesto SR Bratislava vydalo 23.09.2008 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 42054/08-278370 MAGS ORM 30751/08-147207, **na bytový dom** na Oriškovej ulici. Na rozdiel od predchádzajúceho riešenia objektu – penziónu má bytový dom 4 nadzemné podlažia, nemá suterén, na 2. np. až 4. np. obsahuje 17 bytových jednotiek, na 1. np sa nachádzajú vstupné priestory, bytové sklady (pivničné kobky), kotolňa, exteriérové prekryté parkovacie miesta a prejazdy do dvorovej časti pozemku stavby. Dopravne je stavba napojená na ulicu Orišková, počet navrhovaných parkovacích miest je 24. Celková plocha riešeného pozemku je (podľa KN) 831,0 m², zastavaná plocha je cca 477,0 m², celková hrubá úžitková plocha je 1442,0 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. 675, 676, 677, 678/1, 678/2, 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.

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

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 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.

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 Í**

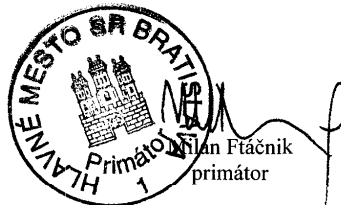
so zmenou stavby pred dokončením:	Bytový dom na Oriškovej ulici v Bratislave
na parcele číslo:	675, 676, 677, 678/1, 678/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Oriešková ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia. Riešený objekt je v rozpore s charakteristikou funkčného využitia daného stabilizovaného územia – umiestňovanie bytových domov do 4 nadzemných podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou je neprípustné.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom



Prílohy: dokumentácia
tabuľka – funkčné využitie územia – kód 102

Co: MČ Bratislava – Ružinov