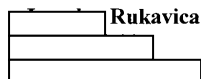


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS ORM 53384/11-351734 Ing. arch. Barutová 12.10.2011

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

investor:	[redacted] Rukavica
investičný zámer:	Bytový dom s administratívou
žiadosť zo dňa	2.9.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Štefan Sivák
dátum spracovania dokumentácie:	08/2011

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu s 1-ným podzemným (parking) a 6-timi nadzemnými podlažiami, s administratívou na 1. nadzemnom podlaží, na mieste jednopodlažného objektu, určeného na asanáciu, s dopravným prístupom priamo z príľahlej miestnej komunikácie Latorickej ulice.

celková plocha pozemku 627,00 m²
zastavaná plocha 381,28 m²
počet b.j. 19 b.j. – 48 obyvateľov

Pre objekt je navrhnuté riešenie statickej dopravy na 1. podzemnom podlaží (19 státí), na 1. nadzemnom podlaží (2 státi) a na teréne (1 státi) a 10 státí chce stavebník prenajať po dohode s MČ Bratislava – Podunajské Biskupice.

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. **5556/2 a 5556/12**, funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101**

Charakteristika: 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 dopĺňajúce komplexitu a obsluhu obytného územia : zariadenia občianskej vybavenosti vstavané do objektov bývania, rodinné domy v doplnkovom 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

(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: 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.)

Doplňujúce ustanovenie: možno určiť v konkrétnom území maximálnu podlažnosť resp. druh zástavby.

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 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.

Predložený zámer predstavuje intenzifikáciu lokality s ukončenou stavebnou činnosťou, ktorá svojím charakterom, objemom i prevádzkou zvýši záťaž stabilizovaného územia a nepredstavuje zvýšenie kvality preostredia.

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 Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytový dom s administratívou
na parcele číslo:	5556/2, 5556/12
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Hornádska ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko ďalšia intenzifikácia územia s funkciou bývania a s ukončenou stavebnou činnosťou je nevhodná, znamená nárast záťaže z prevádzky územia vrátane statickej dopravy a znižuje nielen kvalitu zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Zabratie verejného dopravného priestoru (prenájom jestvujúcich parkovacích státí) za účelom riešenia statickej dopravy vyvolanej súkromnou výstavbou je z dôvodu nedostatku parkovacích kapacít neprípustné. Pre úplnosť uvádzame, že doložený výpočet statickej dopravy pre navrhované funkcie je nekorrektný - chybné je uvažovaný súčiniteľ vplyvu veľkosti obce k_v a úžitková plocha pre budúce kancelárie. V dopravnom riešení plánovaných investičných zámerov je potrebné spracovať korektný výpočet statickej dopravy a navrhnuť tomu zodpovedajúci počet parkovacích státí na vlastnom pozemku.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
Magistrát - ORM-archív, ODP