

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 41552/14-17330 Ing. arch. Labanc / 59356213 14. 02. 2014

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

investor:	SUPREME development s.r.o.
investičný zámer:	Bytový dom Hraničná
žiadosť zo dňa:	30. 01. 2014
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. V rámci výstavby predmetného bytového domu sa navrhne zrealizovať 99 parkovacích miest – z toho 71 p. m. je navrhnutých v podzemnej garáži a 28 p. m. na teréne. Štyri parkovacie miesta na teréne na strane susedných rodinných domov môžu využívať výlučne ich majitelia – ide o vyhradené parkovanie pred vjazdmi do garáží. Ako náhrada za stavbou zabraté parkovisko je určených 21 parkovacích miest riešených na teréne, tieto sa riešia ako verejne prístupné. Ostatné parkovacie miesta (74 p. m.) sú plánované na pokrytie nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby. Druhý, samostatný vchod a východ z podzemných garáží je umiestnený pri vstupe do budovy. Plocha pozemku stavby je 1564,0 m², zastavaná plocha je 601,0 m², spevnené plochy 750,03 m², plocha zelene na rastlome teréne 73,90 m², plocha zelene na konštrukciách 57,51 m², celková podlažná plocha nadzemných podlaží je 4576,66 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.

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:

- 21 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 vyššie uvedených 21 verejných parkovacích miest) požadujeme ku kolaudácii stavby bytového domu;
- náš súhlas s riešením statickej dopravy pre stavbu bytového domu (pri splnení vyššie uvedených podmienok) podmieňujeme aj súhlasom Mestskej časti Bratislava – Ružinov;
- 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, považujeme za potrebné 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 na križovatku riadenú CDS, riešenú v rámci stavby „BERGAMON - Polyfunkčný areál, Mlynské nivy, Hraničná“ (investor CDS, riešenú v rámci 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.).

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:

Prístupová komunikácia zabezpečujúca dopravné sprístupnenie 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 53946/13-328981 zo dňa 03. 12. 2013.

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
primátor



Prilohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.101

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