

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. Barbara [redacted]
[redacted]

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 40273/12-325786/2 Ing. arch. Labanc / 59356213 26. 07. 2012

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

investor:	MENHET s.r.o., K železnej studienke 24, Bratislava
stavba:	„Polyfunkčný dom na Orieskovej ulici v Bratislave“
žiadosť zo dňa: 05. 04. 2012	doplnená dňa: 31. 05. 2012, 12. 06. 2012 a 02. 07. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AZ ateliér s.r.o., Trnavská cesta 28, 821 08 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	03. 2012, 05. 2012

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 Orieskovej ulici. Podľa § 43b ods. 1 a 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení technickej normy STN 734301 Budovy na bývanie Zmena 1 navrhovaná stavba spĺňa náležitosti bytového domu so vstavanou občianskou vybavenosťou. Navrhovaný bytový dom má 3 nadzemné podlažia a zastrešený je plochou strechou. Suterén s pivničnými kobkami a kotolňou je riešený iba v časti zastavanej plochy objektom, na 1. n. p. sa nachádzajú vstupné priestory, exteriérové prekryté parkovacie miesta, prejazdy do dvorovej časti pozemku stavby, sklad odpadkov – kontajnerov a priestor nešpecifikovanej občianskej vybavenosti, na 2. až 3. n. p. je navrhnutých 10 bytových jednotiek a 2 ateliéry ako priestory prechodného ubytovania – občianska vybavenosť. Dopravne je stavba prístupná z príľahlej Orieskovej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 18 parkovacími miestami – z toho 12 miest na 1. n. p. v otvorených priestoroch stavby do exteriéru a 6 miest na spevnených plochách na pozemku stavby vo dvorovej časti. Celková plocha riešeného pozemku je 827 m², zastavaná plocha je (podľa výpočtu na základe kót vo výkresoch) cca 477 m², hrubá podlažná plocha 1441 m², plocha zelene je 259 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. **675, 676, 677, 678/1, 678/2**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

Laurinská 7 II. poschodie

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

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, pristavieb, 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.

Navrhaná stavba ako bytový dom do 4 nadzemných podlaží je zaradená medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Predmetné záujmové územie svojím charakterom a lokalizáciou pôsobí ako prechodové územie medzi rodinnou zástavbou (Prievoz) a viacpodlažnou bytovou zástavbou (Mierová ulica), málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi uvedenými zástavbami.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	„Polyfunkčný dom na Oriškovej ulici v Bratislave“
na parcele číslo:	675, 676, 677, 678/1, 678/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Oriešková 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme aplikovať farebné riešenie rozdeľujúce uličnú a dvorovú fasádu (dlhé fasády) na menšie rôznofarebné plochy a pôsobiace ako radová zástavba, ktoré je riešené v architektonickej štúdii predmetnej stavby z mája 2012, ktorá tvorí súčasť predloženej dokumentácie

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii stavby žiadame preukázať vyhradenie normových krátkodobých parkovacích miest pre návštevy a tieto riešiť ako verejne prípustné

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 protipožiarneho 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

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému 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.

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

Prílohy: potvrdená situácia, farebné riešenie fasád
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUP, ODP