

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

APLAN spol. s r.o.
Slowackého 33
821 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
064/178/2013

Naše číslo
MAGS ORM 30485/13-280763

Vybavuje/linka
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava
26. 07. 2013

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

investor:	BM Global spol. s r.o., Slowackého 33, 821 04 Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu – Košická 16–18, Oravská 2–4
žiadosť zo dňa:	05. 04. 2012; doplnená dňa: 23. 05. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	APLAN spol. s r.o., Slowackého 33, 821 04 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2013

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu bytového domu na adrese Košická č. 16-18, Oravská 2-4. Pôvodný objekt má 1 podzemné podlažie a 5 nadzemné podlažie, zastrešený je valbovou strechou. Navrhovaná nadstavba pozostáva z doplnenia hmoty na 5. n. p. a z dvoch nových nadzemných podlaží (6. a 7. n. p.). Zastrešenie je riešené konštrukciou valbovej strechy s vikiermi. 6. n. p. je okrem navrhovaných terás riešené takmer na celom pôdoryse bytového domu, 7. n. p. je navrhnuté len nad sekciami na Košickej ulici. Nadstavba obsahuje 17 nových bytových jednotiek. Nároky statickej dopravy v počte 32 odstavných a parkovacích miest vypočítané v súlade s platnou technickou normou 73 6110/Z1 rieši investor výstavbou podúrovňového parkovacieho domu s kapacitou 47 odstavných a parkovacích stojísk vo vnútrobloku medzi komunikáciami Košická – Oravská – Tekovská. Vjazd/výjazd do/z podzemnej garáže je riešený z komunikácie Tekovská vstupnou jednopruhovou rampou cez garážovú bránu s reguláciou svetelnou dopravnou signalizáciou, východ pre peších je riešený cez únikové schodisko ústiace nad úrovňou terénu v priestore detského ihriska. Navrhovaná stavba je členená na samostatné stavebné objekty SO 201 Nadstavba bytového domu a SO 202 Parkovací dom, na ktorý Hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti s podmienkami pod č. MAGS ORM 39992/12-239325 dňa 17.01.2013. názov stavby je „Podúrovňový parkovací dom Dvor Oravská – Košická – Tekovská“, navrhnutý je na pozemku parc. č. 9734/1 v k. ú. Nivy a bude riešený samostatným územným konaním na príslušnom stavebnom úrade.

Pôvodná zastavaná plocha bytového domu je 1014 m², navrhovaná zastavaná plocha je 1022 m², celková úžitková plocha navrhovaných bytov je cca 1000 m², nadzemná podlažná plocha nadstavby je 1335 m², nadzemná podlažná plocha pôvodnej stavby je 4812 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:

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

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. **9735/1, 9735/2, 9735/3, 9735/4 a 9734/6**, 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. Nárast zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej funkčnej plochy nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby. Nadstavba svojím riešením predstavuje prijateľné riešenie novej hmoty v jestvujúcej zástavbe. 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:	Nadstavba bytového domu – Košická 16–18, Oravská 2–4
na parcele číslo:	9735/1, 9735/2, 9735/3, 9735/4 a 9734/6
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	križovatka ulíc Košická a Oravská

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- začatie staveného konania pre stavbu „Nadstavba bytového domu Košická 16 – 18, Oravská 2 – 4“ na pozemkoch parc. č. 9735/1 – 4 a 9734/6 v k. ú. Nivy **podmieňujeme doložením právoplatného územného rozhodnutia** pre stavbu „Podúrovňový parkovací dom Dvor Oravská – Košická – Tekovská“ na pozemku parc. č. 9734/1 v k. ú. Nivy (tu ako objekt SO 202 Parkovací dom)

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

Z hľadiska dopravného plánovania oznamujeme:

Kolaudáciu stavby „Nadstavba bytového domu Košická 16 – 18, Oravská 2 – 4“ na pozemkoch parc. č. 9735/1 – 4 a 9734/6 v k. ú. Nivy **budeme podmieňovať zrealizovaním a skolaudovaním podmieňujúcej dopravnej stavby**, t.j. stavby „Podúrovňový parkovací dom dvor Oravská – Košická – Tekovská“ na pozemku parc. č. 9734/1 v k. ú. Nivy, kde budú zabezpečené nároky statickej dopravy predmetnej stavby.

UPOZORNENIE:

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.

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 (doplnenú – platnú) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (neplatnú)
tabuľka C.2.101

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