

Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM	Ing. arch. Labanc / 213	11. 05. 2015
	53162/14-301627		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k stavebnej uzávere

navrhovateľ:	Mestská časť Bratislava – Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava
predmet posúdenia:	Stavebná uzávera pre územie pripravovaného územného plánu zóny „Bajkalská roh“
žiadosť zo dňa:	16. 07. 2014; doplnená dňa: 13. 11. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o stavebnej uzávere
podaná dokumentácia:	Zadanie pre spracovanie územného plánu zóny „Bajkalská roh“
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Branislav Kaliský (autorizácia č.: 0410AA)
dátum spracovania dokumentácie:	11. 2013

Predmetom posúdenia je Zadanie pre spracovanie územného plánu zóny „Bajkalská roh“ a informácie o tejto pripravovanej územnoplánovacej dokumentácii od jej obstarávateľa, ktorým je Mestská časť Bratislava – Ružinov.

Stavebná uzávera podľa § 39d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa navrhuje pre územie vymedzené podľa uvedeného schváleného zadania a je vymedzené komunikáciami osovo nasledovne: na severe osovo Ružinovskou ulicou, na západe osovo Bajkalskou ulicou, na juhu južnou hranicou parciel č. 15293/4, 15294/18 a 15294/43 k. ú. Ružinov, na východe obslužnou severo-južnou komunikáciou k pavilónom LDCH a západnou fasádou objektu ružinovskej nemocnice.

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 navrhovanej stavebnej uzávery v uvedenej lokalite vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

V záujmová lokalita – vo vymedzenom území navrhovanej stavebnej uzávery sú stanovené funkčné využitia územia pre jednotlivé funkčné plochy nasledovne:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe)
- **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401** (tabuľka C.2.401 v prílohe)
- **energetika a telekomunikácie**, číslo funkcie **602** (tabuľka C.2.602 v prílohe listu)
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (tabuľka C.2.1130 v prílohe listu)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami.

Dotknuté funkčné plochy *šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, energetika a telekomunikácie, číslo funkcie 602 a ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130* 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Najrozsiahlejšia funkčná plocha v navrhovanej stavebnej uzávere *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201* je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území

k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Predmetné vymedzené územie sa nachádza v lokalite, kde pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni územnoplánovacej dokumentácie obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie (územný plán zóny).

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s vyhlásením stavebnej uzávery pre potreby spracovania územného plánu zóny „Bajkalská roh“ v uvedenom vymedzenom území, v katastrálnom území Ružinov.

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:

- stavebnou uzáverou nesmie byť nijako dotknutý, resp. ohrozený priebeh prípadných územných, resp. stavebných konaní, ako aj prípadná realizácia:
 - výhľadových dopravných zámerov, s ktorými uvažuje ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ak sú tieto súčasťou vymedzeného územia - lokality),
 - stavebných úprav nadradenej komunikačnej siete, ktorých účelom je jej skapacitnenie, a ktoré sú súčasťou už schválených investičných zámerov pripravovaných vo vymedzenej lokalite, resp. ktorých potreba vyplynie z posudzovania dopadov investičných zámerov plánovaných v kontaktnom území bez stavebnej uzávery.

UPOZORNENIE:

Dňa 03. 03. 2015 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vydalo stanovisko ku konceptom riešenia Územného plánu zóny Bajkalská roh, Územného plánu zóny Štrkovecké jazero a Územného plánu zóny Bajkalská, Drieňová v Mestskej časti Bratislava – Ružinov pod č. MAGS OKUS 373562/14-356416, z ktorého vyplynulo, že vzhľadom k počtu pripomienok ku konceptom riešenia uvedených územných plánov zón žiadame tieto koncepty zosúladiť s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a dopracovať v zmysle pripomienok uvedených v spomenutom stanovisku. Dopracované koncepty územných plánov zón Bajkalská roh, Štrkovecké jazero a Bajkalská, Drieňová žiadame opätovne predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava na vyjadrenie. Následne sa budeme môcť definitívne vyjadriť, ktorý variant konceptu jednotlivých územných plánov zón odporúčame na dopracovanie do návrhu územných plánov zón.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:

potvrdená situácia

tabuľka C.2.201, C.2.401, C.2.602 a C.2.1130

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OUGG, ODI