

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**APLAN spol s r.o.**  
**Royova 29/A**  
**831 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
075/178/2011                      MAGS ORM 44269/11-262475                      Ing. arch. Labanc / 59356213                      28. 06. 2011

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

investor:	<b>BM GLOBAL spol s r.o., Royova 29/A, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Nadstavba bytového domu – Košická 16-18, Oravská 2-4</b>
žiadosť zo dňa	20. 04. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>APLAN spol s r.o., Royova 29/A, Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01. 2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** nadstavbu bytového domu na adrese Košická č. 16-18, Oravská 2-4. Pôvodný objekt má 1 pp. a 5 np., zastrešený je valbovou strechou. Navrhovaná nadstavba má 2 np – 6. a 7. np – má kaskádovitý ustupujúci charakter hmoty, zastrešená je plochou strechou, obsahuje 10 bytov. Statická doprava : návrh rieši 28 parkovacích miest na ulici Oravská a Tekovská. Celková plocha riešeného pozemku je 00,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 1014,0 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha navrhovanej nadstavby je 1465,4 m<sup>2</sup>.

**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. **9735/1, 2, 3, 4**, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101**, t.j. 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 (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:

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

- zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziómov 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.)

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 podkrovií, 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.

#### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Ľ

s umiestnením stavby:	Nadstavba bytového domu – Košická 16-18, Oravská 2-4
na parcele číslo:	9735/1, 2, 3, 4
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulice Košická, Oravská

#### Odôvodnenie :

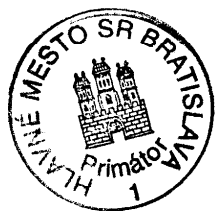
Predložená dokumentácia upravuje pôvodne navrhnuté riešenie pozdĺž komunikácie Tekovská takým spôsobom, že v prospech zníženia záberu zelene dochádza k zúženiu komunikácie Tekovská na 3,0 m. Počet a rozmery šikmých parkovacích miest pod uhlom 75° zostávajú nezmenené. **Uvedené riešenie však nerešpektuje požiadavky platnej technickej normy pre odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel č. STN 73 6056**, kde je uvedené, že pri navrhovaní parkovacích stojísk s radením pod uhlom 75° musí byť (a to výnimočne pri stiesnených podmienkach) minimálna šírka komunikácie 3,6 m.

Navrhované parkovacie miesta na Tekovskej ulici (18 ks) sú riešené z časti na jestvujúcom telese cesty a z časti na jestvujúcej zelene, ktorá je súčasťou väčšej plochy vnútroblokovej zelene, ktorá je súčasťou obytného prostredia, prislúcha k bytovým domom a plní hygienické, estetické a ekostabilizačné potreby, zlepšuje mikroklimu v danom území, je nevyhnutným prvkom mestského prostredia (podľa § 12 ods. 9 a ods. 10 písm. b) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z.). V tomto zmysle je potrebné existujúcu zeleň zachovať, chrániť jej rozsah a zvyšovať jej kvalitu.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 44269/11-262475 nahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 56689/10-345648 z 09. 03. 2011.**

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov