

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

DELTA 2000, s.r.o.
Mandľová 41
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 42035/11-233346 Ing. arch. Labanc / 59356213 10. 01. 2012

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

investor:	DELTA 2000, s.r.o., Mandľová 41, 851 10 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom Bern, Poludníková ul., Bratislava
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	HFD, s.r.o., Galandova 1, Bratislava Ing. arch. Miloš Hartl, Ing. arch. Michal Tomašák
dátum spracovania dokumentácie:	10/2008

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu s 10 bytovými jednotkami. Navrhovaná stavba má 4 nadzemné podlažia a piate ustúpené podlažie, strecha je plochá.

V úrovni 1.np sú riešené vstupné priestory a parkovacie garážové miesta v počte 10 miest. Na teréne je navrhovaných 10 parkovacích miest. Celková zastavaná plocha objektu je 296,60 m². Dopravne je objekt priamo napojený z ul. Planét a Poludníkovej ul.

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. 15675/173, 15675/172, 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 dopĺňujúce 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 penziónov 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 podkrovi, 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. Stabilizované územie charakterizuje určitý spôsob zástavby, ktorý výrazne podmieňuje spôsob a možnosti jeho dotvárania novými investíciami. Prvoradým princípom je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska zásad a regulatívov novej bytovej výstavby na území mesta je stanovené umiestňovať v stabilizovaných územiach zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území.

Uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytový dom Bern, Poludníková ul., Bratislava
na parcele číslo:	15675/173, 15675/172
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Poludníková ulica

Odôvodnenie :

Listom z 16. 03. 2011, ktorý bol zaevidovaný v podateľni Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy dňa 23. 03. 2011, Mestská časť Bratislava – Ružinov požiadala Hlavné mesto SR Bratislavu o prehodnotenie súhlasného záväzného stanoviska k investičnej činnosti na stavbu „Bytový dom Bern, Poludníková ul., Bratislava“ vydaného dňa 12. 12. 2008 pod č. MAGS ORM 51584/08-321894. Platnosť záväzného stanoviska bola opakovane predĺžená listami č. MAGS ORM 56019/09-335140 zo dňa 19. 11. 2009 a č. MAGS ORM 57364/10-354046 zo dňa 21. 12. 2010. Dôvody svojej žiadosti uviedla v priloženom stanovisku k dokumentácii pre územné rozhodnutie predmetnej stavby, ktoré Mestská časť Bratislava – Ružinov vydala dňa 09. 03. 2011 pod č. UARR/CS 4162/2011/4/TBE.

Na základe uvedenej žiadosti mestskej časti bola dokumentácia pre územné rozhodnutie na predmetnú stavbu z októbra 2008, ktorej spracovateľom je spoločnosť HFD, s.r.o., Galandova 1, Bratislava, opätovne posúdená. Dokumentácia tvorí súčasť spisu č. MAGS ORM 56019/2009.

Po opätovnom posúdení investičného zámeru „Bytový dom Basel, ul. Planét, Bratislava“, Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje:

- riešenie predmetného zámeru neakceptuje, nechráni a nerozvíja charakteristický obraz konkrétneho územia, ktorý tvorí typická rozvoľnená zástavba s parkovo upravenou zeleňou

- výstavbou objektu by došlo k zníženiu kvality prostredia a prevádzkovej kvality v danom území – výrubom stromov, zabratím parkovo upravenej zelene, zvýšením dopravnej záťaže, zvýšením hustoty obyvateľstva, a s tým súvisiacimi nárokmi na vybavenosť daného územia, znížením vzdialenosti medzi oknami obytných priestorov, resp. balkónmi/lodžiami
- riešenie územného plánu požaduje v urbanizovanom priestore obytných štruktúr zachovať kvalitnú zeleň, zeleň parkov, ale predmetnou navrhovanou výstavbou sa navrhuje zabratie takejto zelene
- navrhovaným umiestnením objektu sa porušujú zásady a regulatívy novej bytovej výstavby v stabilizovanom území stanovené v záväznej časti platného územného plánu mesta: „umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území“ – zahusťovaním územia a zabratím parkovo upravenej zelene sa zníži štandard tohto jestvujúceho územia (časť C, kapitola C3, strana 63)
- podľa zásad a regulatívov priestorového usporiadania vnútorného mesta je potrebné „orientovať výstavbu nových bytov do území určených pre prestavbu a reštrukturalizáciu“ – predmetné územie je určené na stabilizáciu obytného územia (časť C, kapitola C3, strana 64)
- podľa ustanovení § 12 ods. 9 a ods. 10 písm. b) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, ktoré stanovujú podrobnosti o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie, obytnými územiami sú plochy určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Obsahom obytných území sú plochy na občianske vybavenie a plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám. Umiestnenie predmetnej stavby, parkovacích miest a prístupovej komunikácie predstavuje zahusťovanie vnútroblokov jestvujúceho sídliska na úkor zelene (aj vzrastlej – pri realizácii je nutný výrub stromov), ktorá je neoddeliteľnou súčasťou obytného prostredia.

Z uvedeného vyplýva, že zvýšenie záťaže v území bude na pohodu bývania vplyvať nepriaznivo. Mestská časť Bratislava - Ružinov s navrhovaným zahustením zástavby nesúhlasí, čo bolo potvrdené listom z 9.3.2011. Takýmto postojom zároveň mestská časť podporuje petíciu obyvateľov proti výstavbe bytových domov Bern a Basel v predmetnom území. Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že záťaž prostredia navrhovanou výstavbou, ktorá vyplýva z horeuvedeného odôvodnenia, nebola v citovanom záväznom stanovisku dostatočne zohľadnená a svoje záväzné stanovisko prehodnocuje.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 42035/11-233346 z 10. 01. 2012 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 51584/08-321894 z 12. 12. 2008 a predĺženia jeho platnosti č. MAGS ORM 56019/09-335140 z 19. 11. 2009 a č. MAGS ORM 57364/10-354046 z 21. 12. 2010.

S pozdravom



Milan Ftáčnik

primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – OUP, ODP