

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 42037/11-233342 Ing. arch. Labanc / 59356213 10. 01. 2012

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

investor:	DELTA 2000, s.r.o., Mandľová 41, 851 10 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom Basel, ul. Planét, 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 13 bytovými jednotkami. Navrhovaná stavba má 5 nadzemných podlaží a šieste 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 14 parkovacích miest. Celková zastavaná plocha objektu je 296,60 m². Dopravne je objekt napojený priamo z ul. Planét.

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. **15676/167, 15676/1**, 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 **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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
G	1,8	101	viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy-rozvoľnená zástavba	7	0,26	0,30
					8	0,24	0,30

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.

Upozornenie: uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 zo dňa 15. 12. 2011 bola schválená územnoplánovacia dokumentácia Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zmeny a doplnky 02 a všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 17/2011 z 15. decembra 2011, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 12/2008, ktoré nadobudne účinnosť 1. februára 2012. Súčasťou predmetnej územnoplánovacej dokumentácie je aj zmena č. RV/RU/13: „Zmena regulácie funkčnej plochy viacpodlažná zástavba obytného územia / kód 101 rozvojové územie regulačný kód G na stabilizované územie“, týkajúca sa záujmovej lokality.

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Bytový dom Basel, ul. Planét, Bratislava
na parcele číslo:	15676/167, 15676/1,
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ulica Planét

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 Basel, ul. Planét, Bratislava“ vydaného dňa 12. 12. 2008 pod č. MAGS ORM 51582/08-321891. Platnosť záväzného stanoviska bola predĺžená listom č. MAGS ORM 58086/09-348980 zo dňa 08. 01. 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 4162/2011/3/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 58086/2009.

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


- 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 – 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 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.
- 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
- zeleň navrhnutá na zabratie predmetnou navrhovanou výstavbou sa nachádza v urbanizovanom priestore obytných štruktúr, kde sa podľa riešenia Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov požaduje zachovať kvalitnú zeleň, zeleň parkov.

Navrhovaný investičný zámer „Bytový dom Basel, ul. Planét, Bratislava“ považuje Hlavné mesto SR Bratislava v kontexte uvedených skutočností za nevhodný, predstavuje zvýšenú záťaž v danom území, ktorá bude nepriaznivo vplyvať na pohodu bývania. Mestská časť Bratislava Ružinov s navrhovaným zahustením zástavby nesúhlasí, čo bolo potvrdené listom z 09. 03. 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 pri posudzovaní v citovanom záväznom stanovisku dostatočne zohľadnená a svoje záväzné stanovisko prehodnocuje. Potreba zachovania a stabilizovania charakteru založenej obytnej štruktúry v danom území bola potvrdená aj v schválených zmenách a doplnkoch 02 územného plánu mesta.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 42037/11-233342 z 10. 01. 2012 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 51582/08-321891 z 12. 12. 2008 a predĺženie jeho platnosti č. MAGS ORM 58086/09-348980 z 08. 01. 2010.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov