



AURA R.C.L., spol. s r.o.
Fazuľová 1
811 07 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
24.07. 2016 MAGS OUIK 27452/19-329029 Ing. arch. Brezníková/218 04.03. 2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	AURA R.C.L., spol. s r.o., Fazuľová 1, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom PLANĚT, ul. Planét, Bratislava – Ružinov“ - parc. č. xxxxxxxx, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	25.07. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	zodpovedný projektant: Ing. arch. Eduard Jančík, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2031AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2016

Predložená dokumentácia rieši novostavbu bytového domu s 13 bytovými jednotkami situovaného v SV časti obytnej zóny Ostredky v MČ Bratislava - Ružinov.

Pozemok stavby parc. č. xxxxxxxx, je v súčasnosti zatrávený s vysadenými stromami, ktoré bude potrebné/v počte 10 ks, odstrániť. Stavba má 6. NP/z toho šieste je ustúpené. Strecha je plochá /výška atiky : +18,250 m.

Dispozičné riešenie:

- 1.NP/ÚP=250,72 m²: vstupná hala s výťahom a schodiskom, technická miestnosť, pivničné kobky a garáže;
- 2. - 5.NP/ÚP bývanie=249,83+36,70 m²/balkón, terasa (tri byty/2 x 3-izbový + 1 x 2-izbový)
- 6.NP/ÚP bývanie=182,22 m²+36,70 m²/balkón, terasa (1 x 4-izbový byt)

Riešenie dopravného vybavenia: Pre účely statickej dopravy sa zabezpečuje 24 stojísk: 10 v garážach a 14 na teréne. Dopravný prístup je riešený z priľahlej ulice Planét.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- zastavaná plocha celkom: 296,60 m²
- obytná plocha bytov (bez terás a balkónov): 1 142,00 m²
- plocha balkónov a trás: 290,70 m²
- úžitková plocha/„ÚP“: 1 395,40 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:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

- Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx - k.ú. Ružinov, stanovuje *funkčné využitie územia*: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, t.j. 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.

- Pozemok parc. č. xxxxxxxx je 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. Merítkom 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.

Posúdenie stavby z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- riešenie statickej dopravy: nároky statickej dopravy sú stanovené výpočtom vykonaným podľa už neplatnej STN 73 6110,
- v rámci stavby dochádza k zabratiu jestvujúcich verejných parkovacích miest na priľahlej ul. Planét (z dôvodu umiestnenia vjazdu na pozemky navrhovanej stavby),
- absentuje riešenie peších ťahov.

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

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

s umiestnením stavby:	„Bytový dom PLANÉT, ul. Planét, Bratislava – Ružinov“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Planét

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska:

- **regulácie intenzity využitia stabilizovaného územia:**

Investičný zámer nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neúmerne zaťaženie, t.j.: stavba neakceptuje charakteristický obraz dotknutého

stabilizovaného územia, ktorý tvorí typická rozvoľnená zástavba bytových domov s parkovo upravenou zeleňou. Realizáciou stavby dôjde k zníženiu kvality prostredia a prevádzkovej kvality daného územia: likvidácia parkovo upravenej zelene/výrub stromov, zvýšenie dopravnej záťaže, zvýšenie hustoty obyvateľstva, a s tým súvisiacimi nárokmi na vybavenosť daného územia, zníženie vzdialenosti medzi obytnými priestormi bytových domov, resp. balkónmi a lodžiami.

- **zásad a regulatívov umiestnenia bývania:**

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*“ (časť C, kap. C.3 - 3.2.). 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, kap. C.3 - 3.3.).

- **požiadaviek na zachovania zelene v urbanizovanom priestore obytných štruktúr:**

Umiestnenie posudzovanej stavby bytového domu predstavuje likvidáciu zelene v urbanizovanom priestore obytných štruktúr, resp. zahusťovanie vnútroblokov jestvujúceho sídliska je realizované 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 MŽP SR 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.**

UPOZORNENIE:

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – ODI, OUIČ/archív