

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Florén s. r. o.  
H. Meličkovej 7  
841 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 55301/11-374310

Bratislava  
16. 12. 2011

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Penzión pre seniorov Líščie údolie</b>
žiadosť zo dňa:	10. 10. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena stavby pred dokončením (podľa žiadosti) konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
spracovateľ dokumentácie a dátum spracovania:	<b>Ing. Peter Ivanič autorizovaný stavebný inžinier 2203 A 4-1 (časť technická správa a výkresy pôdorysy, rez, pohľady a vizualizácie 03/2011) Ing. Richard Novák, autorizovaný stavebný inžinier 2898 A 4-21 (výkres situácia a technická správa pre výpočet parkovania 09/2011)</b>
ďalšie súvisiace doklady a dokumenty:	Splnomocnenie na zastupovanie Lukáša Majera Rozhodnutie č. j. SU 2010/9646/3100-1/URSP/KrV zo dňa 6. 9. 2010 na stavbu rodinného domu bez vyznačenia dátumu nadobudnutia právoplatnosti Posúdenie vplyvu stavby na denné osvetlenie a preslnenie okolitých objektov, spracovateľ Oľga Paradeiserová, CSc., Lazaretská 5, 811 08 Bratislava, dátum spracovania 03.05.2011 Metodické usmernenie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2011/2930/V-1315-1 z 9. 8. 2011 adresované Mestskej časti Bratislava Karlova Ves týkajúce sa postupu stavebného úradu v stavebnom konaní rozostavanej nepovolennej stavby

**Predložená dokumentácia rieši - dokumentuje** rozostavanú stavbu Penzión pre seniorov – Líščie údolie. Stavba je umiestnená na pozemkoch parc. č. 854/1, 854/2, 853 v k. ú. Bratislava Karlova Ves. Objekt má štyri nadzemné podlažia, z čoho sú dve podlažia ustúpené podľa svetlotechnického posúdenia. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza recepcia, prípravovňa jedál so skladom, jedáleň, spoločenský priestor a sociálne zariadenia, na druhom a treťom podlaží sa nachádzajú izby (na každom z podlaží na nachádza 5 izieb so sociálnym zariadením, každá je určená pre jednu osobu) a na štvrtom podlaží na nachádza rehabilitačná miestnosť a priestory pre lekára. Objekt nemá podzemné podlažie a zastrešený je plochou strechou.

Plocha záujmových pozemkov parc. č. 854/1, 854/2, 853 je 442 m<sup>2</sup>, z toho plocha zastavaná navrhovaným objektom o rozmeroch 14,30 x 13,00 je 185,9 m<sup>2</sup>. Dosahovaný index zastavaných plôch je 0,42, index podlažných plôch je 1,47 (výpočty sú uskutočnené magistrátom na podklade dokumentácie).

Dopravné napojenie objektu je z Hájnickej ulice. Statická doprava je riešená 4 parkovacími miestami na vlastnom pozemku. Objekt je napojený na inžinierske siete: navrhovaná je vodovodná prípojka, kanali-

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

začná prípojka a prípojka elektrickej energie. Zdrojom tepla je plynový kotol. Grafické znázornenie sietí a zariadení technického vybavenia nie je dokumentované.

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 853, 854/1 a 854/2 stanovuje územný plán funkčné využitie **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**.

Charakteristika: Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkví, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej obrany.

Funkčné využitie prevládajúce: využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Funkčné využitie prípustné: objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch

Pozemky 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.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priemerná podlažnosť	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	stredné školy	4-5	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	5-6	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	7-8	0,22	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.

Pozemky sú súčasťou územia, v ktorom je pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni územnoplánovacej dokumentácie obce potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie.

Územie určené pre výstavbu navrhovaného objektu penziónu je súčasťou centrálného priestoru Karlovej Vsi. Podľa textovej časti územného plánu kapitoly B. 5.4. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania celomestského centra a ťažiskových rozvojových smerov mesta, podkapitoly 5.4.2. Severozápadný rozvojový smer (s. 54), je územie Karloveskej ulice formované pre budovanie nových zariadení občianskej vybavenosti, cit: „...v súlade s princípmi tvorby radiálno-okružného systému rozvoja celého mesta sú riešené centrotvorné priestory v lokalitách Nad lúčkami, Stred, Centrum II – sever, v lokalite Centrum I so zohľadnením plánovaného vybudovania dopravného uzla (križovatka Karloveská – Molecova) a vzhľadom na preukázané vysoké deficity občianskej vybavenosti riešiť využitie nezastavanej časti územia len pre säturovanie zariadení občianskej vybavenosti“. V rozvojom území centrálnych priestorov je cieľom scelenie založenej urbánnej štruktúry a zvýšenie mestského charakteru prostredia. Záujmové územie ako súčasť širšej lokality centra nadväzuje na existujúce objekty občianskej vybavenosti

a disponuje potenciálom pre umiestnenie nových stavebných štruktúr. Spôsob a miera zastavania a navrhované funkčné využitie pozemkov je v kontexte záväzných regulatívov akceptovateľné.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	<b>Penzión pre seniorov Líščie údolie</b>
na pozemkoch parc. č.:	<b>853, 854/1 a 854/2</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Hájnická</b>

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 ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 413/2010 Z. z. o ovzduší
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom

#### **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

#### **UPOZORNENIE:**

Poukazujeme na ustanovenie § 35 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý upravuje rozsah služieb poskytovaných v zariadení pre seniorov. Podľa tohto ustanovenia sa v zariadení pre seniorov poskytuje pomoc pri odkázanosti na pomoc inej fyzickej osoby, sociálne poradenstvo, sociálna rehabilitácia, ošetrovateľská starostlivosť, ubytovanie, stravovanie upratovanie, pranie, žehlenie a údržba bielizne a šatstva, osobné vybavenie, ďalej sa utvárajú podmienky na úschovu cenných vecí a zabezpečuje sa záujmová činnosť.

Pri kompletizácii žiadosti o dodatočné povolenie stavby, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záuj-

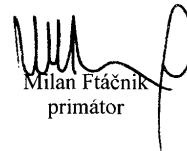
mov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov. Toto záväzné stanovisko č. MAGS ORM 55301/11-374310 zo dňa 16. 12. 2011 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Výkresy sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Prílohy: situácia, dokumentácia (časť)

Co: MČ Bratislava Karlova Ves