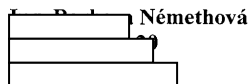


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa
14.05.2012

Naše číslo
MAGS ORM 42818/12-286373

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
25.05.2012

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

investor:	IN VEST s.r.o., areál Duslo a.s., 927 03 Šaľa
investičný zámer:	Objekty občianskej vybavenosti, Havlíčkova ulica, parc. č. 2876/2,3,4,30,31,63, Bratislava
žiadosť zo dňa :	14.05.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	architektonická štúdia (zmeny stavby) – v rozsahu postačujúcom na posúdenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Vladimír Zigo autorizovaný architekt 1104 AA
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2012

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 06.11.2006 pod č. j. MAG-2005/38753/75685. Následne bolo vydané územné rozhodnutie a dňa 06.10.2008 stavebné povolenie SU-2007/28231/1613/42924-G/137-Va, ktoré nado-
budlo právoplatnosť 12.11.2008.

Súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané na novostavbu objektov občianskej vybavenosti: objekt A – apartmánový hotel, objekt B – hotel. Objekty mali navrhnuté dve spoločné podzemné podlažia a v nadzemnej časti dve hmoty: objekt A – 3 NP a objekt B – 2 NP + ustúpené podlažie s plochými strechami. Index zastavanej plochy objektom: objekt A – 0,30, objekt B – 0,28, index prírodnej plochy: objekt A – 0,60, objekt B – 0,54 (s takýmito indexmi využitia územia bolo vydané aj stavebné povolenie)

Predložená dokumentácia rieši čiastočne zrealizovanú zmenu stavby (architektonického riešenia objektov - vyvolané zmenou investora stavby) oproti stavebnému povoleniu.

Popis riešenia zmien:

- zväčšenie pôdorysu 2. PP – zvýšenie počtu parkovacích miest z pôvodných 33 na 41 parkovacích miest (28 v garáži a 4 na teréne);
- drobné dispozičné zmeny na jednotlivých podlažiach – zníženie počtu apartmánových bytov z pôvodných 28 na 23;
- zväčšenie plochy 3. NP v objekte B na výmeru ustúpeného podlažia (umiestnený je tu jeden apartmánový byt). V územnom rozhodnutí bolo toto podlažie riešené ako technické;
- mierny nárast zastavanej plochy: objekt A - 415,58 m² (v stavebnom povolení - 369 m²), objekt B – 355,3 m² (v stavebnom povolení - 343,30 m²);
- zmenšenie plôch zelene (index prírodnej plochy nebol dodržaný ani v stavebnom povolení): objekt A - 653,45 m² (v stavebnom povolení – 731,96 m²), objekt B – 534,4 m² (v stavebnom povolení – 642,21 m²). Časť plochy pozemku je využívaná ako plocha verejných komunikácií;

V objekte A je umiestnených 12 apartmánových bytov (na 1., 2. a 3. NP). Na 1. PP sú situované vstupné priestory a wellness so samostatným vstupom, komory a parkovanie.

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

V objekte B je umiestnených 11 apartmánových bytov (na 1. PP, 2. PP, 1. NP, 2. NP a 3. NP). Medzi objektmi A a B je na 2. PP navrhnutá garáž, prístupná z Břeclavskej ulice s 27 parkovacími miestami, na 1. PP je umiestnená garáž s 11 parkovacími miestami, prístupná z Havlíčkovej ulice. V garáži sú navrhnuté aj malé sklady (komory). Strecha garáže medzi objektmi je navrhnutá ako strešná záhrada s polovzrastlou a vzrastlou zeleňou.

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 záväznú 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 zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2000, čístopis, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 dňa 28.6.2001, vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001.

Parcely č. 2876/2,3,4,30,31,63 na ktorých sú umiestnené polyfunkčné objekty A a B, patria v zmysle uvedenej dokumentácie do **sektoru č. 15.**

SEKTOR č. 15:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ:

FUNKCIA:

• **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - občianska vybavenosť;

Doplnujúca funkcia - šport, rekreácia;

čistočne zrealizovaná zmena stavby: objekt A aj B – objekty občianskej vybavenosti s 23 apartmánovými bytmi - v zmysle územného rozhodnutia;

• **Neprípustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

• **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov;

čistočne zrealizovaná zmena stavby: objekt A – 1274,00 m² – v súlade
objekt B – 1137,20 m² – v súlade

• **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

• **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30

čistočne zrealizovaná zmena stavby: objekt A – 0,326 – akceptovateľné
objekt B – 0,312 – akceptovateľné

• **Index prírodnej plochy:** 0,60

čistočne zrealizovaná zmena stavby: objekt A – 0,51

(20,2 m² – 1,6 % plochy riešenej parcely sa využíva ako plocha verejnej komunikácie) – akceptovateľné, pri dodržaní podmienok z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia v závere tohto stanoviska

objekt B – 0,47

(102,0 m² – 9 % plochy riešenej parcely sa využíva ako plocha verejnej komunikácie) – akceptovateľné, pri dodržaní podmienok z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia v závere tohto stanoviska

• **Maximálna podlažnosť:**

2 podlažia nadzemné podlažia. Tri podlažia sú prípustné v blízkosti Havlíčkovej ulice. Túto výšku možno použiť len ako akcent.

čistočne zrealizovaná zmena stavby: objekt A – dve podzemné podlažia + tri nadzemné podlažia (objekt je orientovaný do Havlíčkovej ulice) – v súlade;
objekt B – dve podzemné podlažia + dve nadzemné podlažia + ustúpené podlažie – akceptovateľné;

• **Stavebná čiara:** Nestanovuje sa.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s dodatočnou zmenou stavby:	Objekty občianskej vybavenosti, Havlíčkova ulica, parc. č. 2876/2,3,4,30,31,63, Bratislava
na parcelách číslo:	2876/2,3,4,30,31,63
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Havlíčková, Břeclavská ulica, Bratislava

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- pred objektom B zrušiť štyri parkovacie miesta na teréne a nahradiť ich prírodnou plochou;
- všetky spevnené plochy v okolí objektov riešiť kvôli optimalizácii indexu prírodnej plochy ako spevnené plochy, ktoré majú vodopriepustný charakter;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- rešpektovať územnú rezervu na plánovanú úpravu Havlíčkovej ulice v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN zóny A6, t.j. komunikácia kategórie MO 8/40 s jednostranným chodníkom;
- napojenie objektu zo strany Havlíčkovej ulice bude mať len charakter dočasného riešenia do doby definitívnej úpravy Havlíčkovej ulice v zmysle ÚPN zóny A6;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- 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;

UPOZORNENIE:

- v zmysle ÚPN – Z Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2000 nie je možné preklasifikovať časti objektov (cca 35 %) na účely bývania;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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 – 1 x sme si ponechali .

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:300, Pôdorys 3. NP, M 1:200, Rezy, M 1:200;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:300, Pôdorys 3. NP, M 1:200, Rezy, M 1:200;
Magistrát ODP, archív;