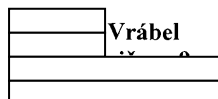


# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa  
24.05.2012

Naše číslo  
MAGS ORM 43685/12-312279

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
26.06.2012

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

investor:	<b>IFR Invest s.r.o., Štúrova 11, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>BAN – Oporný múr a vstupné priestory rodinného domu, Banícka 1, Bratislava (I. etapa výstavby)</b>
žiadosť zo dňa:	<b>24.05.2012, doplnená 18.06.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena územného rozhodnutia</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia č.1171</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Štefan Polakovič autorizovaný architekt 1440 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2012</b>

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 13.11.2009 pod č. j. MAGS ORM 52683/09-312068, následne bolo dňa 04.03.2010 vydané právoplatné územné rozhodnutie č. 10897/2009-10468/2010/URS/UR-Pet a neskôr aj stavebné povolenie. Dňa 18.08.2011 bolo pre rovnakého investora vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 50682/11-328401 na stavbu „Rodinný dom Banícka, rekonštrukcia rodinného domu a prístavba administratívnych priestorov, Banícka ul. č.1, Bratislava“ – II. etapa výstavby.

Súhlasné záväzné stanovisko k stavbe „Oporný múr a vstupné priestory RD na Baníckej ulici č.1, Bratislava“ bolo vydané na vybúranie objektu existujúceho oporného múru, jeho nahradenie novým oporným múrom na hranici pozemku so vstupnými priestormi k existujúcemu rodinnému domu a vytvorenie 7 vonkajších parkovacích státí na pozemku investora.

**Predložená dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia rieši** zmeny I. etapy výstavby oproti pôvodnej dokumentácii, v dôsledku plánovanej II. etapy výstavby. Tieto zmeny vyplynuli z rozhodnutia investora za účelom splnenia záväzných regulatívov platného územného plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 a týkajú sa stavebných objektov:

Zmeny v SO 100 Oporný múr a vstupné priestory rodinného domu:

- zmena investora – z fyzickej osoby na právnickú osobu;
- prepracovanie vstupných priestorov závetria, exteriérových prístupových schodov;
- zväčšenie pôvodne navrhutej dvojgaráže na štvorgaráž A;
- nové priestory - kotolňa , WC a príprava na výtahovú šachtu.

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

Zmeny v SO 200 Komunikácie a spevnené plochy:

- namiesto exteriérových státí vytvorenie dvoch garáží v opornom múre: väčšia B (4 boxy) a menšia C (1 box ZŤP);

Existujúci objekt oporného múru bude vybúraný a nahradený novým oporným múrom s adekvátnymi vstupnými priestormi, vrátane parkovacích státí (potrebných pre obe etapy výstavby). Vstupné priestory sú riešené ako jednoduchý jednopodlažný objekt s parkovacími boxmi v zazelenených garážach v opornom múre. Hlavný vstup je z východnej strany cez zastrešené zavesenie so svetlíkmi, z ktorého sa vchádza do chodby. Z nej je prístupná kotolňa, priestor na budúci výťah a štvorgaráž A v opornom múre. Vertikálne prepojenie vstupných priestorov s existujúcim rodinným domom zabezpečuje exteriérové dvojramenné schodisko. Okapové chodníky sú navrhnuté ako polospevnené plochy. Poloha všetkých prípojok zostáva zachovaná. Dopravné napojenie je z Baníckej ulice (funkčná trieda ulice D1).

Podľa výpočtu statickej dopravy je pre obe etapy výstavby potrebných 10 parkovacích miest (funkčné využitie: rodinný dom s 3 bytovými jednotkami - 1 x 2-izbový byt, 2x 3-izbový byt a administratíva pre 9 zamestnancov). Projektová dokumentácia navrhuje na vlastnom pozemku spolu 9 parkovacích miest: garáž A - 4 parkovacie miesta, garáž B - 4 parkovacie miesta, garáž C - 1 parkovacie miesto. Zvyšné 1 parkovacie miesto plánuje riešiť prenájmom od firmy GOLD-Invest s.r.o., v parkovacích priestoroch bytového domu Malinova 24 (predložené "Čestné prehlásenie).

**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 zmeny stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001.**

Záujmové pozemky parc. č. 3762/31,66 (3762/9 - jestvujúci rodinný dom nie je predmetom projektovej dokumentácie), na ktorých je umiestnená stavba sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou sektoru č. 74.

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.**

#### **SEKTOR Č. 74**

##### **Záväzné regulatívy :**

- **FUNKCIA: Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 80% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť.

zmena stavby: po realizácii oboch etáp výstavby bude mať 94,50 % objektov sektoru obytnú funkciu

- **Nepripustné 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;

zmena stavby: rešpektuje;

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**  
rodinný dom – samostatne stojaci  
zmena stavby: vstupné priestory k samostatne stojacemu rodinnému domu – v súlade;

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- **Minimálna stavebná parcela:**  
rodinný dom - 8 árov;  
zmena stavby: 904 m<sup>2</sup> – v súlade;
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov  
zmena stavby: rešpektuje;
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30;  
zmena stavby: 0,17 (po realizácii oboch etáp výstavby: 0,30) – v súlade;
- **Index prírodnej plochy:** 0,60;  
zmena stavby: 0,75 (po realizácii oboch etáp výstavby: 0,63) – v súlade;
- **Maximálna podlažnosť:**  
rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovia  
Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.  
zmena stavby: jednopodlažný objekt na úrovni 2. PP vzhľadom k jestvujúcemu rodinnému domu – v súlade;
- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou;  
Nepripúšťa sa zastavovať územie vo vnútri sektoru.  
zmena stavby: na oporný múr a vstupné priestory rodinného domu sa nevzťahuje;

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

so zmenou stavby:	<b>BAN – Oporný múr a vstupné priestory rodinného domu, Banícka 1, Bratislava (I. etapa výstavby)</b>
na parcelách číslo:	3762/31,66
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Slavín A6, sektor č. 74</b>
miesto stavby:	<b>Banícka ulica č.1, Bratislava</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- zvýšiť hrúbku pôdneho substrátu nad všetkými garážami v oporných múroch na min. 0,5 m;
- v čo najväčšej možnej miere riešiť všetky spevnené plochy v okolí objektov ako spevnené plochy, ktoré majú vodopriepustný charakter;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- výkres dopravného značenia, s navrhovanými opatreniami pre navrhované radové garáže, spočívajúce v umiestnení akustického a vizuálneho signalizačného zariadenia nad vlastným výjazdom z objektu dvojgaráží a osadení bezpečnostného zrkadla žiadame predložiť v Operatívnej komisii pri Oddelení prevádzky dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy;
- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v rozsahu 9 parkovacích miest, z toho požadujeme, aby min. 1 parkovacie miesto bolo k dispozícii pre návštevy administratívy;
- k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie žiadame predložiť zmluvu o prenájme chýbajúceho parkovacieho miesta;

**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;

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: 1 x dokumentácia

1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:100 (nezodpovedá skutočnej mierke); Rezy A-A,B-B, M 1:100; Pohľad východný, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:100 (nezodpovedá skutočnej mierke); Rezy A-A,B-B, M 1:100; Pohľad východný, M 1:100; Magistrát ODP, archív;