

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 40172/13-26318

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
18.03.2013

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

investor:	LIPTES s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt „SATELIT“
žiadosť zo dňa: 06.02.2013	doplnená: 18.03.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Kerti, A2 STUDIO
dátum spracovania dokumentácie:	06/2012, časť Sprievodná správa k projektu pre územné rozhodnutie z 01/2012, časť Statická doprava z 30.09.2012, grafická časť situácia vjazdu, situácia dopravného značenia č. výkresu 01,02 z 09/2012, situácia č. výkresu 01, 02, 02A, 03 z 06/2012, č. výkresu 04, 04A, 05, 06 z 01/2012, č. výkresu 07 z 06/2012, č. výkresu 08, 09, 10, 11 z 01/2012, 3x výkres vizualizácie z 06/2012

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu, s 5-timi nadzemnými podlažiami a s 2-mi podzemnými podlažiami, zastrešený plochou strechou. Účelom stavby je bývanie a prechodné ubytovanie a malé zdravotné stredisko s 2 ordináciami so zázemím. V 1.PP a 2.PP sa nachádza zóna parkovania s 34 p.m. z toho 6 p.m. je v samostatných garážach. Na 1.NP sa nachádza hlavný vstup do budovy, vstupné priestory s prepojením na vertikálne komunikačné jadro objektu (výťah a schodisko). Zároveň sa tu nachádza 10 exteriérových parkovacích miest a 3 p.m. v samostatných garážach so samostatnými vstupmi. Spolu je navrhovaných 47 p.m. umiestnených na 3 podlažiach – 2.PP, 1.PP a 1.NP. Na 2.NP až 5.NP sa nachádzajú jednotlivé byty. Časť bytov bude určená na prechodné ubytovanie (apartmány), časť bude riešená ako služobné byty a časť bude určená pre trvalé bývanie. V západnej sekcii 2.NP budú vytvorené 2 samostatné ordinácie s hygienickým zázemím. Spolu je navrhovaných 22 bytov o celkovej úžitkovej ploche 1251,2m². Objekt bude dopravné napojený z miestnej komunikácie Borinskej ul.

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 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 stanovuje funkčné využitie územia:

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

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z projektovej dokumentácie uvádzame:

Celková plocha riešeného územia = 1.954m²

Zastavaná plocha objektom = 613,5m²

Navrhovaný Polyfunkčný objekt Satelit, na pozemku parc.č. 7/3, k.ú. Lamač o zastavanej ploche 613,5m² a celkovej nadzemnej podlažnej ploche 2083,8m² je súčasťou a prístavbou komplexu Inštitútu vzdelávania Slovak Telekom a.s., na pozemku parc.č. 7/1, k.ú. Lamač o zastavanej ploche 2476,0m² a celkovej nadzemnej podlažnej ploche 8228,6m², považujeme funkčnú plochu využitia za súčet oboch celkových nadzemných podlažných plôch, t.j. 2083,8m² + 8228,6m² = 10312,4m². V objekte Inštitútu vzdelávania Slovak Telekom a.s., sú spoločenské, reštauračné, administratívne priestory a priestory prechodného ubytovania internátneho typu, bez trvalého bývania. Celková úžitková plocha 22 bytov v navrhovanom polyfunkčnom objekte je 1251,2m², čo tvorí 12,13% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, ktorá sa rovná 10312,4m², t.j. menej ako prípustných 30%.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt „Satelit“
na parcele číslo:	7/3, 7/15
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Borinská ulica

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:

- 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

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:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – ODP