

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Investment Project Kappa II. s.r.o.
Rajská č.15
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 46918/11-288491

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
15.07.2011

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

investor:	Ing. Horváth s
investičný zámer:	Polyfunkčný bytový dom Glavica - novostavba
žiadosť zo dňa:	26.05.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena územného rozhodnutia
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	NED ateliér s.r.o., Ing.arch.Martin Hanták
dátum spracovania dokumentácie:	10/2010
doklady:	doplnené 11.07.2011 – rozhodnutie o umiestnení stavby, doplnenie rozdielov projektovanej dokumentácie - zmeny

K predmetnému investičnému návrhu vydalo dňa 22.01.2009 Hlavné mesto SR Bratislava záväzné stanovisko č. MAGS 54152/08-337143, 342584. Predmetná stavba bola územne umiestnená rozhodnutím Mestskej časti č. DNV 2009-08/1413/UR/7/Gš zo dňa 26.03.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 05.05.2009. Žiadateľ požiadal o vydanie záväžného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k zmene územného rozhodnutia, keďže v dokumentácii pre územné rozhodnutie (DUR) sa vyskytli chyby, ktoré boli opravené v projekte pre stavebné povolenie, ako aj boli zapracované zmeny týkajúce sa dispozície objektu.

Predložená dokumentácia rieši:

a) opravu zrejmej chyby v pôvodnej DÚR:

1. nadmorská výška objektu v pôvodnej DÚR zle uvedená 154,5m n.m. – oprava 160,5m n.m.
2. $\pm 0,000$ bola v pôvodnej DÚR zle uvedená – na príľahlej komunikácii – oprava $\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1.NP

b) zmenu DÚR, ktorá sa týka:

1. Na 4.NP – podkrovie bol navrhovaný byt s 5-timi obytnými miestnosťami, a celkovo bolo v bytovom dome navrhovaných 15 bytov. Zmena sa týka 5-izbového bytu, z ktorého sú projekčne navrhnuté dva dvojizbové byty. Z tohto dôvodu sa navýši počet bytov o 1 byt. Spolu bude 16 bytov.
2. suterén objektu je navrhovaný z južnej strany čiastočne zapustený do terénu
3. rieši návrh nebytového priestoru, pri nezmenenej výške navrhovaného objektu
4. z hľadiska riešenia statickej dopravy sa zvyšuje počet parkovacích plôch na 27 parkovacích miest

Celková plocha pozemku = 1883m²

Zastavaná plocha = 347,38m²

Celková úžitková plocha = 2056,00m²

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

Výška atiky od $\pm 0,000 = +10,519\text{m}$
 Celková výška stavby = $+14,980 + \text{komín} = +16,160\text{m}$

IPP = 1,092
 Podlažnosť = 3+1
 IZP = 0,185
 KZ = 0,275

Polyfunkčný bytový dom má tri nadzemné podlažia, jedno ustúpené podlažie (zabudované podkrovia) a jedno podzemné podlažie. Na 1.PP sú situované priestory určené pre funkciu obchodu prístupné priamo z uličného chodníka. Na tomto podlaží sa nachádza kočíkareň, pivnice pre jednotlivé byty. Na ostatných podlažiach sú situované byty. Dopravné napojenie je na Eisnerovu ulicu. Súčasťou projektu je riešenie inžinierskych sietí – domových prípojok, napojených na verejnú sieť vybudovanú v danej lokalite.

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 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 parc.č. 3134/2 a 3135/17 stanovuje, funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)
- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – **rozptýlené** v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

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:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce a Čunovo

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	bezpoz. RD 180-240 m ²	1+, 2	0,45	0,20
				radové RD 300-450 m ²	2+	0,32	0,30
				bytové domy	3	0,30	0,25

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.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela parc.č. 3131/13 stanovuje, funkčné využitie územia: **šport, telovýchova, voľný čas, kód 401 X**, (na ktorú sa umiestňuje iba časť prístupovej komunikácie a časť inžinierskych sietí pre obsluhu územia), t.j. plochy prevažne areálového charakteru s využitím pre šport, tvorené krytými a otvorenými športovými zariadeniami (štadióny, haly, plavecké bazény), športovými ihriskami slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase.

Funkčné využitie prevládajúce:

- zariadenia športu, telovýchovy a športových aktivít vo voľnom čase

Funkčné využitie prípustné:

- ubytovacie zariadenia viažuce sa na funkciu, odstavné státi a parkoviská pre obsluhu funkcie, doplnkové funkcie – ktoré neprekročia svojim rozsahom cca 10% plochy pozemkov dominantnej funkcie

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- objekty a zariadenia pre obsluhu základnej funkcie, kempingy len v okrajových polohách mesta, len vo väzba na ďalšie rekreačné plochy

- **kód X** : rozvojová plocha je natoľko významná, alebo špecifická, že jej regulácia bude reálna, až po preverení súťažou, alebo na podklade spracovania podrobnejšej overovacej štúdie.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytový dom Glavica s polyfunkciou
na parcele číslo:	3135/17, 3134/2 – bytový dom a parkovisko, 3131/13 – časť komunikácie a IS
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Eisnerova ul., lokalita Glavica

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 dopravného plánovania:**

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

- **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia 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:

Pri kompletizácii žiadosti k stavebnému povoleniu požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

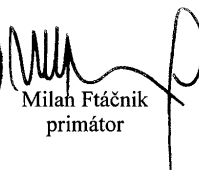
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko 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 (stavebný zákon).

Z dokumentácii sme si ponechali časť – architektúra. Ostatné časti Vám v prílohe vraciam.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
Magistrát – OUP, ODP