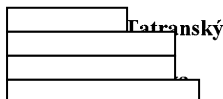


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 34894/12-26172 Ing. arch. Labanc / 59356213 22. 03. 2012

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

investor:	
investičný zámer:	„Administratívny objekt – BUNGALOW 113“
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie – projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	PRODOM spol. s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	07/2010

Predložená dokumentácia rieši – dokumentuje: zrealizovanú stavbu, ktorá má jedno nadzemné podlažie, zastrešená je sedlovou strechou, obsahuje administratívne priestory (kancelárie, zasadačka, recepčia), komunikačné priestory (zádverie, chodba) a priestory zázemia (kuchynka, kúpeľňa). Súčasťou tejto stavby je aj zastrešená terasa. Nároky statickej dopravy investor zabezpečuje 3 parkovacími miestami na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 405,0 m², celková zastavaná plocha je 139,8 m², celková úžitková plocha je 109,8 m² (bilancie stavby sú prevzaté z posudzovanej projektovej dokumentácie). Indexy dosahované predmetným objektom vo vzťahu k pozemku stavby, vypočítané na základe uvedených bilancií v projekte: IZP = 0,345; IPP = 0,345.

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 č. 16508/25, 26, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502 (tabuľka C.2.502 v prílohe)**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Parcely 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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

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

kód regulácie F

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

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 rastlinozemnej teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Podľa posudzovanej dokumentácie bude objekt sídlom realitnej kancelárie. Na základe uvedeného predmetnú stavbu možno označiť za objekt občianskej vybavenosti – služby nevýrobné, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Indexy vypočítané na základe bilancii uvedených v posudzovanej dokumentácii predmetnej stavby neprekračujú limitné hodnoty stanovené platným územným plánom hlavného mesta. Posudzovaná stavba z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska hmotno-priestorovej regulácie nie je v rozpore 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 dodatočným povolením stavby:	„Administratívny objekt – BUNGALOW 113“
na parcele číslo:	16508/25, 16508/26
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Mokráň záhon

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:

- žiadame, aby príslušný stavebný úrad vo svojich nasledujúcich konaniach (územné konanie, stavebné konanie a kolaudačné konanie) neumožnil zmenu funkčného využitia navrhovaného objektu

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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 Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:


Pri kompletizácii žiadosti o dodatočné povolenie stavby 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 34894/12-26172 z 22. 03. 2012 nahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 54159/10-326038 z 09. 11. 2010, v ktorom Hlavné mesto SR Bratislava ako dôvody nesúhlasu uviedlo: „z *dispozičného riešenia predloženej dokumentácie je zrejmé, že ide o typický projekt rodinného domu, ktorý je nepripustný vo funkčnom využití územia zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb*“. Pri opätovnom posúdení predmetnej stavby sa hlavné mesto riadilo právnym názorom Krajského stavebného úradu v Bratislave uvedenom v jeho rozhodnutí č. A-2011/2294-KOĽ z 09. 12. 2011, ktorý vyjadruje, že skutočnosť, že stavebníci užívajú predmetnú stavbu inak ako deklarujú, nie je preukázaná a nemôže bez ďalšieho (napr. vyhodnotením záväzných regulatívov) slúžiť ako spoľahlivý podklad pre posúdenie ne/súladu s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Toto záväzné stanovisko č. MAGS ORM 34894/12-26172 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).

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.502

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODP