

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Next Invest s.r.o.  
Záborského 42,  
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 36251/12-38285 Ing.arch.Hanulcová 03.05.2012

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

investor:	<b>Next Invest s.r.o., Záborského 42, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom Boomerang, Karlova Ves , Bratislava</b>
žiadosť zo dňa: 20.02.2012	doplnená: 13.04.2012 o prepracovanú projektovú dokumentáciu
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Andrej Drgoňa</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2012</b>

#### Predložená dokumentácia rieši:

Objekt bytového domu so štyrmi nadzemnými podlažiami, a s jedným podzemným podlažím. Bytový dom je riešený ako dvojsekciový objekt, čiastočne zapustený do terénu. V bytovom dome je riešených 39 bytov. Nároky na statickú dopravu sú riešené na vlastnom pozemku v počte 67 parkovacích miest. Bytový dom spája v jednom objekte parkovacie priestory v pozemnom podlaží a byty na nadzemných podlažiach. Objekt má navrhované dve vertikálne komunikačné jadrá. Bytový dom je navrhovaný ako monolitický priečny stenový systém s výplňovými vnútornými a obvodovými stenami. Objekt je navrhnutý ako jeden dilatčný celok. V riešenom území sa nachádza objekt materskej školy, objekt súkromných garáží, tri rodinné domy a objekt určený na asanáciu, ktorý bude nahradený novou navrhovanou budovou. Dopravne je objekt napojený cez Hudecovu ulicu na Janotovu ulicu, odkiaľ je riešený i peší prístup k bytovému domu. Pozemok je prevažne rovinný, smerom k Janotovej ulici terén na konci prudko stúpa. Stavebne je objekt riešený ako izolovaný bytový dom.

Plocha riešeného územia = 2077m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha = 822m<sup>2</sup>

IZP = 0,39 IPP= 1,21

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 severozápadnú časť územia, ktorým prechádza záujmová trasa stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202**, t.j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre

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

obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

#### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH:**

##### **prevládajúce:**

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia školstva
- zariadenia kultúry
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia cirkví
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

##### **prípustné:**

**V území je prípustné umiestňovať najmä :**

- **bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy**
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

##### **prípustné v obmedzenom rozsahu:**

**V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :**

- **bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy**
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

##### **neprípustné:**

**V území nie je prístupné umiestňovať najmä :**

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- bývanie v rodinných domoch
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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.

Investičný zámer: „Bytový dom Boomerang“ je v súlade s funkčným využitím územia kód funkcie 202, občianska vybavenosť lokálneho významu. V území je prípustné umiestňovať budovy na bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, ako aj prípustné

v obmedzenom rozsahu umiestňovať budovy na bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Vo vymedzenom území sú celkové plochy podlažných plôch cca 5390m<sup>2</sup> vrátane objektu, ktorý sa nahrádza, pričom vymedzené územie má plochu cca 17000m<sup>2</sup>, čo znamená index podlažnej plochy vymedzeného územia 0,32. Podlažná plocha navrhovaného objektu je 2515m<sup>2</sup>. Spolu teda bude vo vymedzenom území 6235m<sup>2</sup> celkových podlažných plôch, čo predstavuje navýšenie podlažných plôch o 15,6%. Plocha bytov v území po realizácii navrhovaného objektu bude 1867m<sup>2</sup>, čo predstavuje 29,94% z navrhovaných celkových podlažných plôch 6235m<sup>2</sup>.

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:	<b>Bytový dom Boomerang – MČ Karlova Ves, Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>1275/13, 1275/15</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>lokalita ulíc Janotova a Hudecova</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 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

**ODPORÚČANIE:**

Zvážiť možnosť umiestnenia parkovacích miest pod terén.

**UPOZORNENIE:**

Riešenie parkovacích miest za sebou je prípustné výlučne pre potreby 3– izbových bytov.

Prí kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie 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.

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 sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha – potvrdená situácia  
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdená situácia  
Magistrát – ODP