

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Dom systém, s.r.o.
Krížna 44
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 47909/11/298557 Ing. arch. Tomašáková/413 9.10.2012

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

investor:	Dom systém, s.r.o.
stavba:	Penzión Krasňany, Pekná cesta
žiadosť zo dňa:	10.6.2011, doplnenie 13.9.2011, 1.12.2011, 8.2.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Hoza, 0966 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	05/2011
doložené doklady:	stanovisko k dokumentácii pre územné konanie Mestskej časti Bratislava - Rača č.j. 2909-9437/2011/UPSP zo dňa 5.9.2011

Stavba „Penzión Krasňany, Pekná cesta“ bola predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 23.11.2011, 24.4.2012 a 2.10.2012.

Predložená dokumentácia rieši: stavbu, ktorú tvoria dva objekty prechodného ubytovania tzv. penziónu Krasňany s plochou strechou. Objekty: SO 01 - blok A a SO 02 - blok B sú dvojpodlažné s 3. ustúpeným podlažím, ktoré sú vzájomne výškovo posunuté a vytvárajú spoločné átrium. Objekty majú jedno podzemné podlažie, kde sú umiestnené apartmány s priamym výstupom na terasu. V penzióne je navrhnutých 54 ubytovacích jednotiek v nasledovnej skladbe: 21 apartmánov a 33 izieb so zázemím, spolu 92 ubytovacích lôžok a 5 zamestnancov. Podľa údajov spracovateľa: Plocha pozemku je 3533 m², zastavaná plocha je 1031 m² - 0,29; spevnené plochy celkom 1434,50 m² - 0,405, z toho parkovanie na teréne 1343,20 m² - 0,38, plocha zelene je 1068 m² - 0,30. V rámci stavebného objektu SO 03 je navrhnutá prístupová obojsmerná komunikácia ako aj parkovisko s areálovými komunikáciami. Novonavrhané komunikačné prepojenie sa pripája na existujúcu spevnenú plochu v závere obslužnej miestnej komunikácie vedenej po Peknej ceste, ktorá plní funkciu obrátiska autobusov mestskej hromadnej dopravy. Na teréne je navrhnutých 57 parkovacích miest. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

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: Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód regulácie C, kód funkcie 201, t.j. 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

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

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.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu patrí i ubytovacie zariadenie cestovného ruchu.

Zájumové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, nákupné a obslužné centrá, špecifické zariadenia OV	0,30	0,30

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Z uvedeného vyplýva, že „Penzión Krasňany“ vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako ubytovacie zariadenie cestovného ruchu pri dodržaní regulatívy intenzity využitia územia nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Penzión Krasňany, Pekná cesta
na parcelách číslo:	19023, 19024/1,2,3, 5041/5
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Pekná cesta

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, znalostí 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;

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.

S pozdravom



Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača + potvrdená situácia
Magistrát - OUP, ODP