

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PETRING s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 48047/12-355886 Ing. arch. Tomašáková/413 10.10.2012

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

investor:	SNOWDROP, s.r.o.
stavba:	Reštaurácia Snežienka - rekonštrukcia objektu
žiadosť zo dňa:	26.7.2012, doplnenie august 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Hriň
dátum spracovania dokumentácie:	05/2012

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu bývalej reštaurácie Snežienka, ktorá je stavebne prepojená s objektom dolnej stanice lanovky v lokalite Železná studnička. Technologická časť s príslušenstvom lanovky je sprevádzkovaná a užívaná verejnosťou. Návrh rekonštrukcie reštaurácie zachováva pôvodnú zastavanú plochu i hmotovo-priestorové riešenie. Objekt je čiastočne podpivničený, má dve nadzemné podlažia. Podzemné podlažie nebude užívané. Na 1.NP je navrhnutá reštauračná hala s východom na exteriérovú terasu, kuchyňa so zázemím, WC pre návštevníkov, dva dvojizbové byty (pre správcu a pre zamestnancov). Na 2. NP sa nachádza priestor galérie reštauračnej haly s prechodom na polozakrytú strešnú terasu. Strešná terasa je prístupná aj z exteriéru. Reštauráciu budú využívať iba návštevníci lanovky a turisti prichádzajúci peši alebo MHD bez osobnej automobilovej dopravy, ktorá je v predmetnej lokalite vylúčená. V blízkosti reštaurácie je navrhnutých 7 parkovacích miest pre zamestnancov a zásobovanie. Výmera pozemku je 1146 m², zastavaná plocha sa nemení 572,60 m² - 49,9%, úžitková plocha je 672,23 m², IPP 0,58, plocha vonkajšej terasy na 1.NP je 136 m², spevnené plochy a komunikácie 417,50 m². 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 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 pozemky p.č. 19614/6,7,9 stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód regulácie D, kód funkcie 201, v časti pozemku parc. č. 19614/9 je časť i pre plochy námestí a komunikačné plochy. Predmetné pozemky sa nachádzajú v **CHKO Malé Karpaty, v ochrannom pásme NKP Horná Mlynská dolina**, ktoré bolo vyhlásené rozhodnutím Pamiatkového úradu SR č. pÚ-08/576-21/4788/SUL dňa 30.6.2008. Územie zasahuje **ochranné pásma lesov** a je v dotyku s vodným tokom.

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

Zájmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. 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.
D	0,9	201	<i>OV celomestského a nadmestského významu</i>	<i>OV areál. charakteru, komplexy zástavba mestského typu</i>	0,45	0,15
					0,30	0,20

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

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

Pre predmetné územie je spracovaná **Urbanistická štúdia Malokarpatskej časti Bratislavského lesoparku**, ktorej obstarávateľom bolo Hlavné mesto SR Bratislava a spracovateľom spoločnosť AUREX, s.r.o.. Uvedená štúdia bola odsúhlasená ako prehlbujúci územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy č. 667/2009 zo dňa 2.4.2009 a pre záujmové územie navrhuje nasledovnú reguláciu :

- Stravovacie zariadenie 1. typu záhradná reštaurácia s terasou - Snežienka (rekonštrukcia).

Dvojpodlažný objekt pôvodne s plochou strechou, s terasami, spolu s dolnou stanicou lanovky tvorí jeden architektonický komplex, návrh funkčného využitia - záhradná reštaurácia s terasou, bufet, verejné hygienické zariadenia, športové zázemie lokality (šatne, WC, sprchy). Prispôbiť konštrukčné, pôdorysné riešenie a výšku dostavby navrhovaného objektu pôvodnej výške objektu reštaurácie Snežienka, maximálny rozsah rekonštrukcie v predmetnej lokalite: IPP - 0,9, IZP - 0,45, priem. podl. 2, možnosť dostavby podkrovia (podľa regulácie stanovenej v ÚPN hl. m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov). Nepočítať s parkovacími miestami pre návštevníkov reštaurácie, prístup do reštaurácie je možný hromadnou dopravou, sedačkovou lanovkou, bicyklom, peši.

Návrh podrobnejších usmernení prehlbujúcich zásady a regulatívy stanovené v záväznej časti nadradenej ÚPD:

- vybudovať lávky ponad Vydricu,
- vedľa detského ihriska pri Snežienke dobudovať menšiu prírodnú športovo-rekreačnú plochu pre mládež a dospelých,
- po obvode areálu v lesnom poraste vybudovať tréningové bežecké chodníky.

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 667/2009 zo dňa 2.4.2009 schválilo o.i., že z areálu objektu Snežienka sa vylúči funkcia prechodného ubytovania, a že v uvedenej urbanistickej štúdii bude vylúčená funkcia ubytovania prechodného aj trvalého. Mestské zastupiteľstvo uvedeným uznesením žiadalo do urbanistickej štúdie zapracovať vylúčenie automobilovej dopravy z územia lesoparku, nechať len vstup automobilov pre obsluhu, zväčšiť záchytné parkoviská a cez víkendy zabezpečiť mestskú hromadnú dopravu.

Z uvedeného vyplýva, že rekonštrukcia objektu „Reštaurácia Snežienka“ s dodržanými regulatívmi intenzity využitia územia nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov i Urbanistickou štúdiou Malokarpatskej časti Bratislavského lesoparku, a preto

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Reštaurácia Snežienka - rekonštrukcia objektu
na parcele číslo:	19614/6, 7, 9; stavby na pozemku 19614/6 - reštaurácia Snežienka
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Železná studnička

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.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

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