

## HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**PIK – ART GROUP s.r.o.**  
**Rybárska brána 1**  
**811 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 57264/10-351875 Ing. Uhličková/ 02 59356 610 23.12.2010

Vec: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavы k investičnej činnosti

investor:	<b>PIK – ART GROUP s. r. o., Rybárska brána 1, 811 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Nadstavba bytového domu, Drobného ul. č. 6, Dúbravka</b>
žiadosť zo dňa:	<b>04.11.2010</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Mgr. art. René Kosmin, Ing. arch. Michal Pala, Ing. arch. Peter Priputen</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2010</b>
doložené doklady:	<b>Vyjadrenie MČ Bratislava-Dúbravka č. OUR/9842/4898/10/BA zo dňa 28.09.2010</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** nadstavbu 6 podlažného bytového domu Drobného 6, Bratislava, Dúbravka o 3 nadzemné podlažia ( 3. ustúpené ). Dvojpodlažná nadstavba bola povolená MČ Bratislava-Dúbravka rozhodnutím č. D-2006-05/25871-1774/G/20/Ry zo dňa 09.03.2006, právoplatným 24. 4.2006. Stavebník začal stavbu realizovať so zmenou bez povolenia príslušného stavebného úradu, namiesto nadstavby 2 podlaží ukončených plochou strechou, kde bolo navrhnutých 5 nových b.j., začal realizovať nadstavbu s 3 podlažiami, čím vznikne 7 nových b.j.. V bytovom dome sa zvýší počet bytových jednotiek z pôvodných 12 na 19.

Povolenou nadstavbou malo vzniknúť 5 bytových jednotiek (14 obyvateľov), pre ktoré bola riešená statická doprava 7 parkovacími miestami. Aktuálne predložená dokumentácia uvažuje s navýšením počtu bytov o 2 (o 4 obyvateľov) a príslušné 3 parkovacie stojiská rieši prenájomom od mestskej časti.

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. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavky, 2007  
v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3041, k.ú. Dúbravka, je v záväznej časti definované funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód ( tabuľka 101 ).

**Charakteristika:** územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, vrátane zariadení s opatrotateľskou službou, bytov a zariadení pre handicapovaných občanov.

Funkčné využitie prevládajúcej: bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch).

Laurinská 7 II. poschodie

**TELEFÓN**      **FAX**      **BANKOVÉ SPOJENIE**      **IČO**      **INTERNET**      **E-MAIL**  
02/59356235      02/59356446      VÚB 6327-012/0200      603 481      [www;bratislava.sk](http://www;bratislava.sk)      [orm@bratislava.sk](mailto:orm@bratislava.sk)

Funkčné využitie prípustné: zariadenia a plochy dopĺňajúce komplexitu a obsluhu obytného územia, zariadenia občianskej vybavenosti vstavané do objektov bývania, rodinné domy v doplnkovom rozsahu (do 10 %), zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov, nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhe územia.

Celková kapacita nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy bývania.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia televýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziónov dôchodcov rozptýlené v území.

Nad rámec daného možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšemu okoliu (objekty verejnej správy, ČSPH bez sprievodných prevádzok - mestský typ).

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 (ako nerušiace prevádzky nemožno napríklad povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.).

Doplňujúce ustanovenie: možno určiť v konkrétnom území maximálnu podlažnosť resp. druh zástavby.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebnych zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkroví, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Meritkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť predmetom riešenia územnoplánovacích dokumentácií zóny.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavu, 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s dodatočným povolením stavby:	<b>Nadstavba bytového domu, Drobného ul. č. 6, Dúbravka</b>
na parcele číslo:	<b>3041</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>Drobného 6</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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:** nemáme námietky;  
**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Nakoľko parkovacia situácia na sídliskách je vážna a prenájom parkovacích miest nemožno považovať za trvalé riešenie statickej dopravy k vytváraným novým bytovým jednotkám, ku kolaudácii stavby budú preukázané vybudované 3 nové parkovacie miesta na ploche, ktorá v súčasnosti nie je využívaná na parkovanie.

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:** nemáme námietky;  
**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavu projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavu;
- 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 majetkovo - 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:**

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia: V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie koordinácie dopravných systémov a výstavby Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavu 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 nenahradza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko č.j.: MAGS ORM 57264/10-351875 zo dňa: 23.12.2010 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Dokumentáciu ( časť architektúra ) sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha pre adresáta: opečiatkovaná situácia + dokumentácia ( bez časti architektúra )  
Co: MČ Bratislava – Dúbravka (príloha: opečiatkovaná situácia)  
magistrát – OUP, ODP