

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

## Konôpka

Váš list číslo/zo dňa  
12.11.2013

Naše číslo  
MAGS ORM 58401/13 – 369246

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
08.01.2014

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

investor:	<b>Konôpka</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom s občianskou vybavenosťou, ul. Lovinského - Gaštanova, parc. č. 4756/5, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>12.11.2013, doplnené 03.12.2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie – zmena územného konania</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Martina Hurtošová Ing. arch. Miroslav Muňoz autorizovaný architekt 1704 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>obálka 05/2013, technická správa 10/2013, výkresy 10/2013, 11/2013</b>

K investičnému zámeru: „Novostavba rodinného domu s integrovanou občianskou vybavenosťou, Gaštanova – Lovinského ul., Bratislava“ bolo dňa 24.11.2008 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 48354/2008-307000 pre investora: Arta, s.r.o., Búdkova cesta 37, 811 04 Bratislava. Záväzné stanovisko bolo vydané k novostavbe rodinného domu s integrovanou občianskou vybavenosťou s podlažnosťou: jedno podzemné a dve nadzemné podlažia, strecha bola navrhnutá ako plochá. V objekte boli umiestnené tri bytové jednotky a tri prevádzky drobnej občianskej vybavenosti. Parkovanie bolo zabezpečené na vlastnom pozemku, t.j. vytvorením 7 parkovacích miest na teréne. Súčasťou stavby bola prekládka kanalizácie.

K stavbe bolo dňa 28.12.2009 vydané rozhodnutie o umiestnení stavby 1164 č. j. 39930/2008-51318/2009/URS/UR-Pet, ktoré nadobudlo právoplatnosť 19.02.2010. Dňa 15.02.2013 bolo už pre žiadateľa JUDr. Ing. Miroslava Konôpku, Novosvetská 28, 811 06 Bratislava vydané predĺženie platnosti územného rozhodnutia do 19.02.2014 (právoplatné dňa 18.03.2013).

Následne prišlo k miernej úprave projektovej dokumentácie aj k zmene projektanta. Z uvedeného dôvodu bola podaná žiadosť o nové záväzné stanovisko, ktoré je potrebné k vydaniu zmeny územného rozhodnutia predmetnej stavby. Oproti dokumentácii, na ktorú bolo vydané právoplatné územné rozhodnutie, prišlo k minimálnemu nárastu zastavanej plochy, umiestnenie na pozemku je riešené obdobným spôsobom, ako tomu bolo aj v pôvodnom riešení, rozdiel nastal v podlažnosti objektu a upustilo sa od prekládky kanalizácie. Navrhnuté je založenie objektu nad kanalizáciou DN1000 na mikropilotových základoch, k čomu je vydané súhlasné stanovisko Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s. zo dňa 03.12.2013.

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu trojpodlažného rodinného domu s občianskou vybavenosťou – s dvoma bytovými jednotkami, pričom jedna bytová jednotka je určená na trvalé bývanie a druhá pre najímateľnú, na prechodné ubytovanie. Obe bytové jednotky sú vzájomne symetricky identické. Objekt má navrhnuté dve nadzemné podlažia (1. NP – denná časť, 2. NP – nočná časť) a tretie, ustúpené podlažie

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

(ateliér, hygienické príslušenstvo, terasa). Nad objektom je riešená plochá strecha, výška atiky 3. NP je +9,31 m.

Plocha pozemku parc. č. 4756/5 je 605 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom je 235,65 m<sup>2</sup> (39 % plochy pozemku), celková výmera spevnených plôch je 228,70 m<sup>2</sup> a plocha upravenej zelene je 140,65 m<sup>2</sup> (23 % plochy pozemku),

Členenie stavby na stavebné objekty: E01 Rodinný dom s občianskou vybavenosťou, E02 Spevnené plochy, E03 Oplotenie a prístrešok pre kontajnery, E04 Pripojovací plynovod, E05 Vodovodná prípojka, E06 kanalizačná prípojka a E07 Kábelová prípojka NN.

Podľa výpočtu statickej dopravy je pre navrhovaný objekt potrebných 5 parkovacích miest. Na vlastnom pozemku je navrhnutých spolu 6 parkovacích miest. Jedna časť objektu je dopravne pripojená na Lovinského ulicu a druhá na Gaštanovú ulicu.

**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 je záujmový pozemok parc. č. 4756/5 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód **funkcie 501**.

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia;

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

so stavbou:	<b>Rodinný dom s občianskou vybavenosťou, ul. Lovinského - Gaštanova, parc. č. 4756/5, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	4756/5
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Lovinského, Gaštanova ulica</b>

#### **Odôvodnenie:**

- Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

V kapitole **C.8 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia sa uvádza:**

Pri riadení využívania a usporiadania územia mesta bude treba dodržať tieto záväzné regulatívy:

- **rešpektovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma, pásma hygienickej ochrany:**
  - \* kanalizačné zariadenia (kmeňové stoky, zberače, stokové siete, čerpacie stanice, dažďové nádrže, čistiarne odpadových vôd, prevádzkové strediská a pod.),

- pozemkom prechádza zberač verejnej kanalizácie DN1000. Podľa zákona č. 442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách § 19 Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií sú v ods. 2) stanovené **pásma ochrany**, ktoré sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na **obidve strany 2, 5 m** pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm (vo Vašom prípade spolu 6 m). Podľa ods. 5) je v pásme ochrany zakázané: a) vykonávať zemné práce, **stavby**, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku  
Magistrát ODI, archív;