

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Konôpka

Váš list číslo/zo dňa
24.02.2014

Naše číslo
MAGS ORM 43259/14 – 35090

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
15.04.2014

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

investor:	Konôpka
investičný zámer:	Apartmentový dom – objekt prechodného ubytovania, ul. Lovinského - Gaštanova, parc. č. 4756/5, Bratislava
žiadosť zo dňa :	24.02.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martina Hurtošová Ing. arch. Miroslav Muňoz autorizovaný architekt 1704 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2014, Koordinačná situácia 10/2013

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-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.

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 bolo riešené obdobným spôsobom, ako tomu bolo aj v pôvodnom riešení, rozdiel nastal v podlažnosti objektu a upustilo sa od prekládky kanalizácie. Navrhnuté bolo založenie objektu nad kanalizáciou DN1000 na mikropilotových základoch, k čomu bolo vydané súhlasné stanovisko Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s. zo dňa 03.12.2013. K tomuto riešeniu bolo dňa 08.01.2014 pod č. j. MAGS ORM 58401/13 – 369246 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti odvolávajúce sa na nesúlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov podľa kapitoly C.8 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia.

Aktuálne predložená prepracovaná dokumentácia rieši výstavbu apartmánového domu – objektu prechodného ubytovania na pozemku vo vlastníctve investora nachádzajúceho sa medzi ulicami Lovinského a Gaštanová. Pozemkom prechádza kanalizačný zberač verejnej kanalizácie DN1000 a umiestnenie objektu rešpektuje jeho polohu aj jeho ochranné pásmo (od vonkajšieho okraja kanalizačného potrubia 2,62

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

m na obidve strany). Apartmánový dom je pôdorysne navrhnutý v tvare lichobežníka (21,1 m x 4,83 m – 7,59 m), od susedného pozemku parc. č. 4756/8, na ktorom je umiestnený bytový dom, je osadený cca 4 m. Objekt má navrhnuté dve nadzemné podlažia (1.NP – denná časť, 2.NP – nočná časť, 3 izby), zastrešený je plochou strechou s výškou atiky +6,25 m.

Členenie stavby na stavebné objekty: E01 Apartmánový dom – objekt prechodného ubytovania, E02 Spevnené plochy, E03 Oplotenie a prístrešok pre kontajnery, E04 pripojovací plynovod, E05 Vodovodná prípojka, E06 kanalizačná prípojka a E07 Káblková prípojka NN.

Plocha pozemku parc. č. 4756/5 je 605 m², zastavaná plocha objektom je 131,07 m² (22 % plochy pozemku), celková výmera spevnených plôch je 61,20 m² a plocha upravenej zelene je 412,73 m² (68 % plochy pozemku),

Dopravné pripojenie objektu je z Gaštanovej ulice. Pre pokrytie nárokov na riešenie statickej dopravy sú navrhované 3 odstavné stojiská na spevnenej ploche na vlastnom pozemku.

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.

Pozemok je 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;

Navrhovaná stavba spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. V súčasnosti je predmetný funkčný blok tvorený objektom bytového domu a rodinného domu so sídlom firmy (podiel bytovej funkcie - cca 79,43 % z celkových podlažných plôch). Po výstavbe navrhovaného objektu sa zvýši podiel občianskej vybavenosti v rámci riešeného funkčného bloku. Objekt svojim architektonickým výrazom a navrhnutým hmotovým riešením nenarúša charakter stabilizovaného územia, dosahované ukazovatele intenzity využitia územia, vzťahované k veľkosti záujmového pozemku sú: IZP-0,22 a KZ-0,68, čo považujeme v danej lokalite za optimálne.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Apartmánový dom – objekt prechodného ubytovania, ul. Lovinského - Gaštanova, parc. č. 4756/5, Bratislava
na parcelách číslo:	4756/5
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Lovinského, Gaštanova ulica

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v rozsahu, ako pre rodinný dom, t.j. 3 odstavné stojiská;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - A-02 Koordinačná situácia, M 1:200; A-03 Pôdorys 1.NP-E01, M 1:100; A-05 Rez AA´-E01, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - A-02 Koordinačná situácia, M 1:200; A-03 Pôdorys 1.NP-E01, M 1:100; A-05 Rez AA´-E01, M 1:100;
Magistrát ODI, archív;