

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

IGREX s.r.o.
Vajnorská 137
831 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 51813/14-310421

Vybavuje/linka
Ing. arch. Tomašáková/413

Bratislava
25.11.2014

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

investor:	IGREX s.r.o.
stavba:	Bytový dom Pod strážami
žiadosť zo dňa:	4.8.2014, doplnenie 09/2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ladislav Németh, 1038 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	10/2014

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu v okolí budov s občianskou vybavenosťou. Objekt má jedno podzemné a päť nadzemných podlaží - piate podlažie je ustúpené. Strecha je plochá. V objekte je navrhnutých 26 bytových jednotiek a 55 parkovacích miest. Dopravné napojenie je navrhnuté na komunikáciu Na Pažiti a na ulicu Pod strážami. Na pozemku sa nachádza 13 jestvujúcich garáží, ktoré budú zrekonštruované a na prvom nadzemnom podlaží zakomponované ako súčasť bytového domu. Na prízemí sú štyri bytové jednotky s predzáhradkou. Údaje podľa projektovej dokumentácie: plocha pozemku je 1871 m², zastavaná plocha 1.PP je 574,80 m², zastavaná plocha 1.NP je 288,80 m², zastavaná plocha 2.NP je 586 m², 3.NP a 4.NP je totožné, zastavaná plocha 5.NP je 284,30 m². Celková plocha územia je 31370 m², celková podlažná plocha územia je 15393,90 m², t.j. 30% z celkovej podlažnej plochy územia je 4618,20 m², z toho jestvujúca plocha využitá na bývanie je 2126 m², spolu jestvujúca a navrhovaná plocha na bývanie je 3738,50 m², t.j. 24,3%. 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 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely stanovuje funkčné využitie územia: občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, 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 parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Územie čiastočne zasahuje ochranné pásmo železničných tratí.

Primaciálny palác , III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Uvažovaný zámer bol predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 14.10.2014 a 31.10.2014.

Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia v súlade 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:	Bytový dom Pod strážami
na parcelách čísl:	6506/71,72,73, 6506/92-95
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ulica Pod strážami

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 - OUGG, ODI