



**Orava-stav spol. s r.o.**  
**Obchodná 62**  
**811 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
08.10.2015	MAGS OUIK 54953/15-350775	Ing. Mosná /59356508	30.03.2016
	MAGS OUIK 54573/15-350778		

Vec:

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

investor:	<b>Orava-stav spol. s r.o., Obchodná 62, 811 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Železná studnička – Rotunda“, kat. úz. Vinohrady</b>
žiadosť zo dňa:	<b>09.10.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Juraj Stahl, Ing. Ján Hlina, reg. č. 4202*A*1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2015</b>
doložené doklady:	<b>záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava pod č. KPUBA-2015/12994-4/7911/HAB zo dňa 09.11.2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu 2 polyfunkčných objektov - SO 01 (záhradná reštaurácia) a SO 02 („Labutí pavilón“ - kaviareň), objekt SO 01 má 1 podzemné podlažie, 1 nadzemné podlažie, podkrovie a zastrešený bude valbovou strechou s 8 vikiermi. Objekt má obdĺžnikový tvar, o rozmeroch cca 22,45 m x 17,90 m, v 1.PP je navrhnutá chodba, prebalovacia miestnosť, toalety pre imobilných, WC-muži, WC-ženy, sklady, hala, upratovacia komora, denná miestnosť, zádverie, chodba, kuchyňa, šatňa-muži, šatňa-ženy, 4 schodiská, plošina pre imobilných a technická miestnosť. Na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, odbytová plocha, 2 kuchyne, umyváreň riadu, chodby, miestnosť pre obsluhu terás, sklady, WC, upratovacia komora, zádverie, sklad odpadkov, bar, plošina pre imobilných, schodisko, pomocné - schodisko a 2 terasy. V podkroví je umiestnená učebňa, WC-muži, WC-ženy a plošina pre imobilných.

Objekt SO 02 je nepodpivničený, má jedno nadzemné podlažie a zastrešený bude sedlovou strechou s centrálnou vežičkou (objekt je navrhnutý podľa pôvodného secesného projektu), o pôdorysných rozmeroch cca 30,60 m x 17,70 m. Na 1.NP je navrhnutý prestrešený vstup, ktorý prechádza do centrálne umiestneného „foyer“, na ktorý sú napojené 2 krídla v tvare polkruhu s prevádzkou

kaviarne, výstavného priestoru a kultúrno-spoločenskou funkciou, barom, hygienickým zázemím a skladovými priestormi.

Polyfunkčné objekty budú zásobované pitnou vodou z existujúcej studne umiestnenej v areáli, splaškové vody z objektov budú odvádzané do žumpy, rozvod elektrickej energie je riešený prostredníctvom NN prípojky a v areáli bude umiestnený aj podzemný zásobník plynu. Dopravné sú objekty napojené na prístupovú komunikáciu – Cestu mládeže, dopravná obsluha územia bude zabezpečená tak, že zamestnanci budú dopravovaní MHD, zásobovanie vozidlami do 3,5 t bude s frekvenciou 1-2 vozidlá, prevažne v ranných hodinách a s platným povolením hl. mesta SR Bratislavy, OLO bude dvakrát do týždňa zabezpečovať odvoz odpadu. Celková plocha pozemkov je 4169 m<sup>2</sup> - parc.č. 19598 má plochu 2821 m<sup>2</sup> a parc.č. 19603/1 má plochu 1348 m<sup>2</sup>. Celková zastavaná plocha objektu SO 01 je 360,82 m<sup>2</sup> a SO 02 má 370,35 m<sup>2</sup>, spevnené plochy celkom majú 555,50 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria cca 2882,33 m<sup>2</sup>.

Konštatujeme: Pozemok parc. č. 19598 a 19603/1 sa nachádza v území Ochranného pásma nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok v Hornej Mlynskej doline v Bratislave, ktoré bolo vyhlásené Pamiatkovým úradom SR, rozhodnutím pod č. PÚ 08/576-21/4788/SU1 zo dňa 30.06.2008, právoplatné dňa 06.10.2008.

Pozemky sa nachádzajú v CHKO Malé Karpaty a časť pozemkov je aj v ochrannom pásme lesov. Uvádzame, že na predmetné územie bola spracovaná „UŠ Malokarpatskej časti Bratislavského lesoparku“, ktorej obstarávateľom bolo Hlavné mesto SR Bratislava a spracovateľom spoločnosť AUREX, s.r.o., júl 2009.

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 19598 a 19603/1, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

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 požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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 charakter územia zásadne nemení. Meradlom 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Lokalita „Železná studnička“ patrí k najnavštevovanejšej rekreačno-oddychovej oblasti Malokarpatskej časti Bratislavského lesoparku s koncentráciou významných prírodných, kultúrno-historických a priestorových daností, v ktorej je potrebné rešpektovať dominantnosť prírodného prostredia pri formovaní architektonického tvaroslovia objektov a charakteristický architektonický štýl (jednoduchá historicko-technicky poňatá architektúra objektov, nízke rozložené stavby, s jednoduchými fasádami, ktoré dajú vyniknúť architektonickým detailom), rozvoľnenú solitérnu urbanistickú štruktúru, sadové úpravy zelene a vodných tokov, lesné promenádové chodníky a oddychové lúčky. Predložená projektová dokumentácia je vyhotovená v súlade s vydanými záväznými stanoviskami KPÚ Bratislava a tiež so závermi z prerokovania na mieste dňa 04.06.2015 a prerokovania rozpracovanosti projektovej dokumentácii zo dňa 23.07.2015.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	„Železná studnička – Rotunda“
na parcele číslo:	19598 a 19603/1
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ul. Cesta mládeže, lokalita „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

#### **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

#### **UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI