

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

liKP Partner s.r.o.  
Vlčkova 6  
811 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
29.07.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 51275/11-334872

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Fenclová  
☎ 59 35 64 31

Bratislava  
16.01.2012

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Komplex Záhradná ulica, SO-01 Dvojdom – služobné byty, SO-02 Hala, parc. č. 544/1, 544/2, 543, k. ú. Devínska Nová Ves</b>
žiadosť zo dňa	29.07.2011 doplnená dňa: 30.08.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Eva Vargová, autorizovaný architekt SKA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>2010</b>

**Predložená dokumentácia rieši dvojdom so služobnými bytmi a servisnú halu na Záhradnej ulici. Hala je pôvodným objektom.**

*SO 01 Dvojdom* je samostatne stojaci trojpodlažný objekt so šikmou sedlovou strechou, osadený vo sva-hovitom pozemku. V projektovej dokumentácii je popísaný suterén, v ktorom je navrhnutý vstup do ob-jektu: zádverie, schodisko, dve garáže a dve pivnice s kotolňou. Na prizemí sú dve bytové jednotky (hala, wc, kuchyňa, jedáleň, schodisko, obývací izba), na 2.n.p. je nočná časť bytov (galéria, kúpeľňa, wc, 3x izba, šatník). V zmysle normy STN 73 4301 nie je popisovaný suterén podzemným podlažím ale nad-zemným podlažím, zároveň popisované podkrovie nespĺňa požiadavky normy na podkrovie a je plnohod-notným nadzemným podlažím.

*SO 02 Servisná hala* je jednopodlažná nepodpivničená stavba so šikmou sedlovou strechou. Projektová dokumentácia popisuje dispozičné zmeny objektu, čo nie je vo výkresovej časti zdokumentované.

Statická doprava je riešená 4 parkovacími miestami v garáži dvojdomu, 2 parkovacími miestami na po-zemku investora, servisná hala: 2 parkovacie miesta na pozemku investora.

**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 č. 544/1, 544/2, 543, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu, kód 202** (tabuľka C.2.202 v prílohe listu).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

**Charakteristika:** plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkvi, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Stavby sú umiestňované na samostatných pozemkoch.

**Funkčné využitie prevládajúce:** občianska vybavenosť prevažne dennej potreby viazaná na bývajúce obyvateľstvo.

**Funkčné využitie prípustné:** podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch.

**Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:** dostavby bytov nad podlažím základnej funkcie, bytové domy do 4. nadzemného podlažia len mimo areálov základných škôl, materských škôl, jaslí, zdravotníckych a sociálnych zariadení.

**Funkčné využitie neprípustné:** podľa tabuľky.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, 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. Merítkom 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. Vo **vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda ulicová zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné 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.

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

s dodatočným povolením stavby:	<b>Komplex Záhradná ulica, SO-01 Dvojdom – služobné byty, SO-02 Hala</b>
na parcele číslo:	<b>544/1, 544/2, 543</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>Záhradná ulica</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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- dažďové vody odvádzať na vlastný pozemok
- dodatočné povolenie stavby pre stavbu Komplex Záhradná ulica je možné vydať až po nadobudnutí súhlasného stanoviska BVS s napojením stavby do kanalizácie ústiacej do ČOV DNV.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,

- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- 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:**

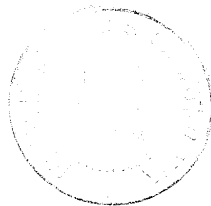
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie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

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

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 51275/11-334872 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).

Projektovú dokumentáciu, časť architektonicko - stavebnú sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, MB ODP, OUP