

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PKT s.r.o.
Rovniankova 16
851 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM49005/11-314984 Ing.arch. Paalová/59356337 22.11.2011
MAGS ORM49005/11-396535

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

investor:	Quantic s.r.o., Križna 47, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	Krásna Hôrka – Bytový dom, Ďumbierska 3, Bratislava
žiadosť zo dňa:	24.6.2011, doplnená dňa 3.8.2011 a 2.11.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	A1 ReSpect s.r.o., Michalská 5, 811 01 Bratislava autorizovaný architekt Ing. arch. Branislav Kaliský, č. oprávnenia 0410AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2011

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu bytového domu s pôdorysnými rozmermi 16,5 m x 90,0 m, plocha pozemku je 5539 m², zastavaná plocha objektom je 1355 m² (index zastavanej plochy 0,25), plocha zelene na teréne je 1893 m² (koeficient zelene je 0,34). Objekt má navrhnuté 1 PP a 5 NP so 48 bytovými jednotkami pre 125 obyvateľov, ktoré majú spolu 3856,5 m². V podzemnom podlaží je riešené parkovanie, skladovacie priestory pre obyvateľov, TZB budovy a 4 komunikačné jadrá s výťahom a schodiskom. V 1. NP sú navrhované prenajímateľné obchodné prevádzky a 2 bytové jednotky. V 2. – 4. NP je navrhovaných 42 bytových jednotiek. V ustúpenom 5. NP sú navrhované 4 bytové jednotky. Polyfunkcia a vybavenosť predstavuje v areály 13 710 m² podlažných plôch, čo je 72 %; byty v objekte E predstavujú 5 355 m², čo je 28 %. Bytový objekt E bude realizovaný na mieste asanovaného objektu, ktorý bol súčasťou areálu sanatória Krásna Hôrka. Miera stavebných zásahov v areály Krásna Hôrka je 12.59 % celkových nadzemných podlažných plôch..

Dopravné napojenie je riešené z Ďumbierskej ulice, počet parkovacích miest je 90, z toho na teréne je 42, v hromadnej garáži je riešených 48 stojísk. Súčasťou dokumentácie sú spevnené plochy, komunikácie a 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:

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 om@bratislava.sk

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. 19540/47, 19540/51, 19540/38, 19540/39, 19540/8, kat. územie Vínohrady, je stanovené funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako územie občianskej vybavenosti stabilizované, č. funkcie 201; les a ostatný lesný pôdny fond ako územie prírodnej zelene stabilizované, číslo funkcie 1001.**

Vo funkčnom využití les, ostatný lesný pôdny fond sú odstavné státi, parkoviská a komunikácie vozidlové, ktoré sú prípustné v obmedzenom rozsahu.

Charakteristika funkčného využitia územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (201):

Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarijnej ochrany.

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu.

Funkčné využitie prípustné:

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie neprípustné:

- podľa tabuľky.

Charakteristika funkčného využitia funkcie les, ostatný lesný pôdny fond (1001):

Územia slúžiace predovšetkým na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie, plochy s alebo bez porastov, priestory manipulačné a pod.

Funkčné využitie prevládajúce:

- lesné porasty, lesné škôlky, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy.

Funkčné využitie prípustné:

- služobné byty, hygienické zariadenia.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobná architektúra a mobiliár, cyklistické trasy a pod.

- odstavné státi a parkoviská

- komunikácie vozidlové

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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné 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.

Z uvedeného vyplýva, že 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:	Krásna Hôrka – Bytový dom, Ďumbierska 3, Bratislava
na parcelách číslo:	19540/47, 19540/51, 19540/38, 19540/39, 19540/8;
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Ďumbierska ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami Magistrátu hl. m. Sr Bratislavy 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;
- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento v **projektovej dokumentácii pre stavebné konanie** riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vzhľadom na okolité exteriérové zdroje hluku, najmä železničnú trať Bratislava hl. st. – Kúty, je potrebné následnú dokumentáciu doplniť aj hlukovou štúdiou v zmysle požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. (na základe strategických hlukových máp bratislavskej aglomerácie možno konštatovať, že v súčasnosti sa hodnoty hlukových indikátorov na úrovni navrhovanej stavby pohybujú počas celodennej doby na úrovni 70 – 75 dB a v nočnej dobe na úrovni 65 – 70 d, pričom akčné (prípustné) hodnoty uvedených hlukových indikátorov sú 60, resp. 50 dB, čiže prekročenie v súčasnosti predstavuje 10 – 15 dB, resp. 15 – 20 dB);
- Z hľadiska svetlotechnických pomerov je potrebné (najmä vo vzťahu k najbližším objektom so zatiaľ neznámou funkčnou náplňou) rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem: STN 73 0580-1, Zmena 2; STN 73 0580-2 STN 73 4301 Budovy na bývanie;
- 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 majetko - 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:

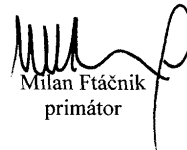
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie 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.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM9005/11-314984 zo dňa 22.11.2011 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej 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 (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: potvrdená situácia

- Co: 1. MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy
OUP, ODP, ORM - archív