

**B.IN.G, spol. s.r.o.****Šamorínska 55A  
851 10 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS ORM 39361/17-62268      Ing. arch. Tomašáková/413      6.9.2017

Vec:

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

investor:	<b>B&amp;R Company, s.r.o., Galandova 2, 811 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom - Jaskový rad -</b>
žiadosť zo dňa:	<b>9.3.2017, doplnenie 29.6.2017, 6.9.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Radoslav Grečmal, 0451 AA, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2017, 06/2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu na svahovitom pozemku v nárožnej polohe na krížení komunikácií Pražská, Stromová, Jaskový rad. Objekt bytového domu SO 01 má 2 podzemné podlažia a 8 nadzemných podlaží s plochou strechou. V objekte je celkovo 32 bytových jednotiek, na 1. nadzemnom podlaží sú prenajímateľné priestory občianskej vybavenosti pre pizzériu, kaviareň, pod. Statická doprava je zabezpečená na vlastnom pozemku v počte 49 parkovacích miest, t.j. 14 na teréne a 35 parkovacích miest je v 1. a 2. podzemnom podlaží. Dopravné napojenie je z komunikácie Stromová, cez Hroznovú a Ďurgalovú. Údaje podľa projektovej dokumentácie: Plocha pozemku pre SO 01 je 1029 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha SO 01 je 414 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 210 m<sup>2</sup>, podlažná plocha bývania je 2782 m<sup>2</sup>, podlažná plocha občianskej vybavenosti je 260 m<sup>2</sup>, celková plocha podlažných plôch SO 01 je 3042 m<sup>2</sup>. Plocha predmetnej funkčnej plochy je 6974 m<sup>2</sup>, celkové podlažné plochy predmetnej funkčnej plochy sú 11128 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha bývania v predmetnej funkčnej ploche je 3352 m<sup>2</sup>. Celkový podiel funkcie bývania je 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. 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:**

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	<a href="http://www.bratislava.sk">www.bratislava.sk</a>	primator@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 predmetné pozemky stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie**, 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 požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Predmetné 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.

Predmetný 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 investičného zámeru	<b>Jaskový rad - Bytový dom</b>
na parcelách číslo:	<b>21241/5,6,7, 21648/16</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Jaskový rad 5/A</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 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 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia  
Magistrát - OUGG, ODI