

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

VILLA RUSTICA, s.r.o.  
Zámocká 36  
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
13.09.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 53659/11-357261

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

Bratislava  
14.12.2011

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

investor:	<b>VILLA RUSTICA, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Obytná zóna Brižite – sever, technická infraštruktúra Odvodňovacie koryto SO.04/1</b>
žiadosť zo dňa	13.09.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Vavrica, autorizovaný architekt SKA VILLA RUSTICA, s.r.o.</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši návrh obnovy odvodňovacieho jarku v údolnom profile územia Brižite – sever. Dažďové vody z územia zástavby obytnej zóny Brižite – sever sú odvádzané delenou dažďovou kanalizáciou do zbernej retenčnej nádrže, odkiaľ budú odvedené potrubím do navrhovaného odvodňovacieho koryta. V súčasnosti dažďové vody otekajú voľne po teréne do prirodzeného odvodňovacieho údolia, pričom v období zrážok vzniká vodný tok, ktorý ústi nad Agátovou ulicou do bezmenného vodného toku a ďalej do Dúbravského potoka. Jestvujúci odvodňovací jarok je nefunkčný z dôvodu umelo vytvorených navážok, terénnych úprav na rôznych výškových úrovniach na jednotlivých pozemkoch v dotknutom území. Koryto pre odvod dažďovej vody bude upravené do prierezu lichobežníkového tvaru, s opevnením z lomového kameňa do štrkového lôžka. Sklon nivelety navrhovaného koryta bude kopírovať prevažne sklon dna jestvujúceho odvodňovacieho údolia.**

**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 je južná časť záujmovej lokality, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102.**

**Charakteristika:** územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

**Funkčné využitie prevládajúce:** bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.). Min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Laurinská 7 II. poschodie

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

**Funkčné využitie prípustné:** menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu.

**Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:** zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území. Nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu.

**Funkčné využitie neprípustné:** v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.).

Pre územie, ktorého súčasťou je severná časť záujmovej lokality, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201.**

**Charakteristika:** 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 požiarnej ochrany

**Funkčné využitie prevládajúce:** využitie pre objekty a zariadenia celomest. a nadmestského významu.

**Funkčné využitie prípustné:** objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
C C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov. RD 480-600 m <sup>2</sup>	2	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	2+	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m <sup>2</sup>	1+,2	0,32	0,25
				átriové RD 450 m <sup>2</sup>	1	0,50	0,20
				bytové domy	2	0,30	0,35
		201	OV celom. a nadmest. významu	Areály, nákupné centrá, špec. Zar. OV	2	0,30	0,30

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

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

s umiestnením stavby:	Obytná zóna Brižite – sever, technická infraštruktúra Odvodňovacie koryto SO.04/1
na parcele číslo:	3477/4, 3478/4, 3481/1, 3478/4, 3477/4
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Obytná zóna Brižite - sever

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:**

- požadujeme všetky úpravy na toku i ostatné objekty realizovať v zmysle vydaných rozhodnutí príslušného špeciálneho stavebného úradu (OÚŽP v Bratislave). Požadujeme vyžiadať od navrhovateľa VILLA RUSTICA resp. od špeciálneho stavebného úradu všetky relevantné vodoprávne rozhodnutia a povolenia.

**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 53659/11-357261 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).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, MB ODP, OUP