

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

GLOBAL REAL, spol. s r. o.
Zámocká 36
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 47386/12-350623 Bc. Ing. arch. Ondriášová/491 10. 9. 2012

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

stavebník	GLOBAL REAL s. r. o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava
investičný zámer	Obytná zóna Brižite sever Obytný súbor A – Villa Rustica, SO 06/1 dvojdom a SO 06/2 parkovisko
žiadosť zo dňa	13. 7. 2012 doplnená 31. 7. 2012
typ konania podľa stavebného zákona	územné konanie
druh podanej dokumentácie	1. dokumentácia pre územné rozhodnutie 2. 31. 7. 2012 bola doplnená Bilancia statickej dopravy, spracovateľ DIC Bratislava, ing. Dr. Milan Skýva, dátum spracovania 30. 7. 2012
spracovateľ dokumentácie	VAVRICA ARCHITEKTI, s. r. o.
dátum spracovania dokumentácie	grafická časť je označená dátumom 8.2012 textová časť je označená dátumom IX.2011

K stavbám SO 06/1 dvojdom a SO 06/2 parkovisko v obytnej zóne Brižite sever vydalo Hlavné mesto SR Bratislava záväznú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 39266/10-373295 z 2. 6. 2011. Aktuálna dokumentácia predložená na posúdenie je prepracovaná na základe požiadaviek vyplývajúcich z podmienok vznesených počas územného konania.

Dokumentácia rieši umiestnenie bytového domu a parkoviska. Bytový dom má dve podzemné podlažia a tri nadzemné podlažia, štvrté nadzemné podlažie je ustúpené. Na podzemných podlažiach sú umiestnené skladové priestory a kotolňa (na 2.PP) a garáž (na 1.PP), na nadzemných podlažiach sa nachádzajú byty, z toho na 1.NP -3.NP sa nachádzajú po tri byty, na 4.NP, ktoré je ustúpené, sa nachádza jeden byt. Skladba bytov je nasledovná: jeden dvojizbový byt, dva trojizbové byty, tri štvorizbové byty, jeden päťizbový byt a jeden sedemizbový byt. Pre potreby statickej dopravy je navrhnutých spolu 21 odstavňích miest, z toho 15 sa nachádza na 1.PP bytového domu a ostatné na teréne. Dopravné napojenie bytového domu je z ulice Martina Granca. Plošné bilancie sa vzťahujú na pozemky parc. č. 3499/1 (na tomto pozemku sú stavby umiestnené), 4124/12; 4124/14 a 4124/2 o celkovej ploche 2154 m² a sú takéto: plochy zastavané objektom 377,2 m², spevnené plochy 335 m², plocha zelene 1441,8 m². Dosahované indexy: index podlažných plôch 0,60, index zastavaných plôch 0,16, koeficient zelene 0,66.

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 záväznú 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 orm@bratislava.sk

Posúdenie navrhovanej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, na ktorých je stavba umiestňovaná, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 102. Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, kód regulácie C. Regulatívy intenzity využitia vzťahujúce sa na priestorové usporiadanie bytové domy sú takéto:

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy	0,30	0,35

Predložený zámer výstavby bytového domu a parkoviska je v súlade s regulatívmi funkčného využitia a intenzity využitia územia stanovenými územným plánom.

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

s umiestnením stavby	SO 06/1 dvojdom a SO 06/2 parkovisko v rámci obytného súboru A Villa Rustica obytnej zóny Brižite sever
na pozemku parc. číslo	3499/1
v katastrálnom území	Dúbravka
miesto stavby	lokalita Brižite

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 záujmov na ochranu kultúrnych pamiatok a prírodných hodnôt:

- vzhľadom na polohu a kontakt bytového domu s hranicou lesných pozemkov – lesa a zároveň CHKO Malé Karpaty je potrebné rešpektovať §10 ods. 1 zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch – ochranné pásmo lesa, ktoré tvoria pozemky do vzdialenosti 50m od hranice lesného pozemku,
- v zmysle §10 ods.2 cit. zákona o lesoch je potrebné na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa vyžadovať aj aktuálne záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva.

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;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zároveň ruší záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 559266/10-373295 z 2. 6. 2011. Uvedené stanovisko je týmto záväzným stanoviskom č. MAGS ORM 47386/12-350623 z 10. 9. 2012 nahradené.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava - Dúbravka