

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mitske

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 53919/12-420297

Vybavuje/linka  
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava  
05.12.2012

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

investor:	<b>Sabbia s.r.o., Karloveské rameno 8/A, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom „Pri Rosničke“</b>
žiadosť zo dňa:	24.10.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby – zmena DÚR</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing.arch. Martin Mitske, AA Ing.arch. Henrieta Mitskeová</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2012</b>

**K predmetnému investičnému zámeru vydalo Hlavné mesto SR Bratislava dňa 23.08.2011 súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 50823/11-331110.**

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu osadeného vo východnej časti pozemku s väčším odstupom od Karloveskej ul. a prístupovej komunikácie. Objekt je tvorený jednoduchou pôdorysnou kompozíciou tvaru „U“. Zmena oproti pôvodnej dokumentácii spočíva v počte nadzemných podlaží. Pôvodne bol navrhovaný bytový dom so 4.NP a 44 b.j., v predloženej projektovej dokumentácii je navrhovaných 5. NP, pričom 5.NP je ustúpené a 48 b.j. Objekt bytového domu má navrhované jedno podzemné podlažie, v ktorom sú umiestnené garáže v počte 41 park. miest a príslušenstvo domu. Spolu je navrhovaných 48 b.j. Objekt je ukončený plochou strechou. Prístup na pozemok je z Karloveskej ul. cez jestvujúcu prístupovú komunikáciu. Spevnené plochy sú riešené v počte 89 park. státí, z toho 41 v hromadnej garáži a 48 na teréne. Pre prístup peších je navrhnutý chodník, prepojený s existujúcim chodníkom pozdĺž príjazdovej komunikácie.

výmera pozemku = 7976 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha spolu = 1235,11m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha trafostanice = 13,69m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha BD= 1221,42m<sup>2</sup>  
výška atiky plochej strechy od ±0,000 = +16,100m  
úroveň ±0,000 = 191,10 m n.m. B.p.v.

**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  
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

### 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 pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				<b>zástavba rozvoľnená</b>	<b>0,23</b>	<b>0,25</b>

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Z výpočtu uvedeného v predloženej projektovej dokumentácii vyplýva, že predmetný investičný zámer svojím nárastom objemu podlažnej plochy vyhovuje vo vzťahu k celému urbanistickému sektoru. Dosahované indexy v zmysle predloženej projektovej dokumentácie sú: IZP: 0,191, KZ min.: 0,487, IPP max.: 0,841 – vyhovuje.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný 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:	<b>Bytový dom „Pri Rosničke“</b>
na parcele číslo:	<b>2430/16, 17, 27, 28, 29, 38, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 2417/46</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Krčace</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

**UPOZORNENIE:**

Výpočet nárokov na statickú dopravu je spracovaný podľa vzorca v čl. 16.3.10 a tab. 20 STN 736110/Z1, avšak celkový navrhovaný počet stojísk 89 nie je korektný, nakoľko bol výsledok výpočtu zaokrúhlený nadol (podľa čl.16.3.10 je celkový počet stojísk zaokrúhlený na celé číslo vždy nahor, t.z. 89,1 sa zaokrúhli na 90). Na základe uvedeného je potrebné do riešenia statickej dopravy v súlade s STN 736110/Z1 doplniť 1 parkovacie miesto.

Ďalej upozorňujeme na možné narušenie pohody bývania hlavne v letnom období z hľadiska možného hluku z dôvodu umiestnenia bytového domu v území, kde na severnej strane sa nachádza existujúci futbalový štadión a z južnej strany je umiestnený existujúci areál kúpaliska Rosnička.

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

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + potvrdená situácia  
Magistrát – ODP