

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

HANT BA, a.s.,
Považské Podhradie 77
017 04 Považská Bystrica

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 46304//13-267612

Vybavuje/linka
Ing.arch.Szabóová/610

Bratislava
01.07.2013

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

investor:	Sabbia s.r.o., Karloveské rameno 8/A, Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom „Pri Rosničke“
žiadosť zo dňa:	29. 04. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby – zmena DÚR
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Jozef Kolácia Čulenova 2/B, 909 01 Skalica
dátum spracovania dokumentácie:	04/2013

K predmetnému investičnému zámeru vydalo Hlavné mesto SR Bratislava dňa 23.08.2011 súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 50823/11 - 331110 a dňa 05.12.2012 súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 53919/12 - 420297.

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu bytového domu osadeného vo východnej časti pozemku, s väčším odstupom od Karloveskej ulice 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 64 b.j. Dochádza aj k zmene počtu parkovacích státí a to z pôvodných 65 na 99. Počet parkovacích miest v garážach domu je navrhovaný v počte 48 parkovacích miest, na teréne 51 parkovacích miest. Objekt bytového domu má navrhované jedno podzemné podlažie, v ktorom sú umiestnené garáže a príslušenstvo domu. Prístup na pozemok je z Karloveskej ul. cez jestvujúcu prístupovú komunikáciu. Pre prístup peších je navrhnutý chodník, prepojený s existujúcim chodníkom pozdĺž príjazdovej komunikácie.

výmera pozemku: 7976 m²

zastavaná plocha spolu: 1382,32m²

zastavaná plocha trafostanice: 13,72m²

zastavaná plocha BD: 1368,60m²

úroveň 1NP = ±0,000 = 191,10 m B.p.v.

výška atiky plochej strechy od ±0,000 = +15,44m , výška strechy výť. šachty od ±0,000 = +15,74m

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

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 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 požiaru 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 obšlužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25

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,
- *koefficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlinozemnej 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 = 0.173, KZ = 0.470, IPP = 0.754 – **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. Vzhľadom na uvedené a po prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 18. 06. 2013

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytový dom „Pri Rosničke“
na parcele číslo:	2430/16, 17, 27, 28, 29, 38, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 2417/46
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	lokalita Krčace

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

- z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

- Riešenie parkovacích miest v hromadnej garáži za sebou je prípustné výlučne pre potreby 3-izbových a 4-izbových bytov.

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.

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne navrhnuté areálové komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy.

- Vo výkresoch č. 01.1, 01.2a, 01.2b, 01.3 je nesprávne zakreslené ochranné pásmo VVN vedenia. Podľa Z. z. č. 521/2012 § 43 je ochranné pásmo vo vzdialenosti 15m od krajných vodičov. V hore uvedených výkresoch je zakreslené ochranné pásmo vo vzdialenosti 5m od krajných vodičov. Označenie VNN v výkresovej časti dokumentácie je nesprávne, správne označenie má byť VVN.

Západoslovenská distribučná, a.s. v zastúpení Západoslovenská energetika, a.s. udelila výnimku z ochranného pásma nadzemného vedenia 2x110kV pre umiestnenie spevnenej plochy vnútroareálovej komunikácie a parkovísk. Pred podaním na územné rozhodnutie doplniť dokumentáciu na základe hore uvedených požiadaviek a doplniť dokumentáciu o stanovisko ZSE.

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