

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**ZELINA Architektonická kancelária, s. r. o.**  
**Novodvorská 10A**  
**841 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
04. 10. 2013

Naše číslo  
MAGS ORM 56085/13-347252

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Szabóová/610

Bratislava  
12. 12. 2013

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

investor:	<b>ZELINA Architektonická kancelária, s.r.o., Novodvorská 10A, 841 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný bytový dom“</b>
žiadosť zo dňa:	07.10.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Vojtech Zelina</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2012</b>
parcelné číslo:	3651/381, 3651/380, 3651/378, 3651/377, 3651/376
katastrálne územie:	Károlova Ves

## **Predložená dokumentácia rieši :**

Polyfunkčný terasový bytový dom so 4 podzemnými a 4 nadzemnými podlažiami. Celkové prevýšenie terénu je cca 11,1m. Obslužná komunikácia Iskerníková, funkčnej triedy D1 nachádzajúca sa na predmetnej parcele č.3651/381, ktorá slúži pre dopravné napojenie rodinných domov v území, je navrhnutá na preloženie. Na 1NP, 2NP a 2PP sú navrhované byty a zariadenie občianskej vybavenosti. Na 1PP, 3PP a 4PP sa nachádza 54 parkovacích státí. Na 3 a 4NP sú navrhované byty.

**celková výmera riešeného územia: 2314 m<sup>2</sup>**

**počet bytov: 24 b.j.**

počet parkovacích miest: 71 (z toho 54 v garáži)

**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 - **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

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

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	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,
- *koeficient 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,

Urbanistické začlenenie navrhovanej stavby je na pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia vymedzeného podľa grafickej prílohy rozhodnutia o zriadení stavebnej uzávery. V zmysle uvedeného a na základe prerokovania investičného zámeru v urbanistickej komisii dňa 26. 11. 2013.

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

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný bytový dom“
na parcele číslo:	3651/381, 3651/380, 3651/378, 3651/377, 3651/376
v katastrálnom území:	Karlova Ves

### ODŮVODNENIE:

Urbanistické začlenenie navrhovanej stavby je na pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia vymedzeného podľa grafickej prílohy rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A-2011/615-MIK zo dňa 09. 03. 2011, ktorým zmenil rozhodnutie o stavebnej uzávere vydané Mestskou časťou Bratislava - Karlova Ves č. SU-2010/09 v1.podnet-2/KrV zo dňa 25. 01. 2010, právoplatné dňa 15. 03. 2010. Stavebná uzávera platí do doby schválenia pripravovaného územného plánu zóny pre lokality: Dlhé Diely 4-5, Dlhé Diely 6, Majerníková - severná časť a svah medzi ulicami Janotova – Hany Meličkovej, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere. V území vyčlenenom stavebnou uzáverou platí všeobecný zákaz akejkoľvek stavebnej činnosti. Zákaz stavebnej činnosti sa netýka vykonávania udržiavacích prác.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves  
Magistrát – ODP