

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

GEOSET – Inžiniering, s.r.o.

Ivánska cesta 30/B

821 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
30. 05. 2013

Naše číslo
MAGS ORM 48458/13-284084

Vybavuje/linka
Ing. arch. Szabóová/610

Bratislava
22. 01. 2014

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

investor:	DUB development a.s., Silvánska 29, 841 04 Bratislava
investičný zámer:	„Obytný komplex Dúbravka - Krčace“
žiadosť zo dňa:	30. 05. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	IPE – Consult s.r.o., Roľnícka 116, 831 07 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	30. 03. 2012
parcelné číslo:	2406/33-39, 41-52, 62-71, 234, 396, 411, 424, 450, 2411/21, 28-30, 57-60, 72, 74-92
katastrálne územie:	Dúbravka

Predložená dokumentácia rieši:

Projekt ciest, spevnených plôch a inžinierskych sietí pre „Obytný komplex Dúbravka – Krčace“ Obytný komplex bude budovaný v dvoch etapách. Územie má rozlohu 3,3ha a nachádza sa na východnom svahu lokality Krčace v Dúbravke na ulici Schneidera Trnavského. Bude investorom rozparcelované a následne sa na ňom spracuje PD jednotlivých objektov v zmysle UPI.

Základné údaje o investičnom zámere podľa predloženej dokumentácie:

Celková výmera riešeného územia: 32852m²

zastavaná plocha spolu: 4808 m²

zeleň: 15540,05 m²

spevnené plochy: 12503,95 m²

Počet park. státi: na teréne 100
v objektoch 302

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:

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

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

- **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.

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t.j. 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 nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, t.j. územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

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.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480-600m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600-1000m²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000m ²	0,15	0,60

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

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 rastlinozemnom 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).

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**, t. j. územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prístavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch, patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

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 03. 09. 2013 a v rade hlavnej architektky zo dňa 19. 11. 2013

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„Obytný komplex Dúbravka - Krčace“
na parcele číslo:	2406/33-39, 41-52, 62-71, 234, 396, 411, 424, 450, 2411/21, 28-30, 57-60, 72, 74-92
v katastrálnom území:	Dúbravka

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

- z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme spracovať samostatný stavebný objekt SO Úprava svetelnej križovatky M. Sch. Trnavského – Harmincova, pričom v SO žiadame zapracovať:
 - nielen závery z posúdenia (stavebné úpravy, dopravné značenie), ale aj zmeny z nich vyplývajúce pre riadenie CDS (z rozdelenia priechodu pre chodcov cez Harmincovu ostrovčekom vyplýva umiestnenie nového stožiara CDS a doplnenie novej chodeckej signálnej skupiny; posunutím stož. CDS pri úprave fyzického ostrovčeka sa posunie priechod pre chodcov a stop čiary na M. Sch. Trnavského; umožnením otáčania cez ľavé odbočenie sa musí preriešiť svietenie zelenej pre chodcov, aby neboli v kolízii s otáčajúcimi vozidlami; s tým súvisí prepracovanie a doplnenie tabulky medzičasov, nové signálne plány a pod)
 - zmeny zapracovať aj do dynamického riadenia križovatky, teda spracovať elaborát Podmienky riadenia
 - z dôvodu trasovania hlavnej cyklotrasy – Dúbravskej radiály cez Harmincovu ul. v súlade s územným plánom mesta umiestniť v priestore vedľa priechodu pre chodcov aj riadený priechod pre cyklistov, čím bude nutné upraviť aj novonavrhovaný ostrovček.
- Nakoľko z dôvodu umiestnenia komunikácie – vetvy C bol zrušený priechod pre chodcov prepájajúci peší chodník v území s chodníkom k zástavke električiek, žiadame ho do riešenia doplniť.

UPOZORNENIE:

- Pri príprave dokumentácie obytných a polyfunkčných objektov v predmetnom území nesmie zástavba prekročiť objemy dopravy generované v zmysle predloženého výpočtu na statickú dopravu, v ktorých boli križovatky posudzované.
- Riešenie navrhovaného dopravného napojenia je možné iba v prípade, ak nebolo vydané územné rozhodnutie pre investíciu na susedných parcelách *Polyfunkčný obytný súbor Krčace* (k dokumentácii pre územné rozhodnutie bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislavy č. MAGS OÚRM – 40586/09/64337 zo dňa 30.10.2009), alebo ak bolo od toho zámeru upustené.
- V budúcnosti pre celé plánované rozvojové územie Krčace (plocha 29 ha) bude nutné opätovne posúdiť počet a polohu výjazdov z oblasti Krčace na príľahlú komunikačnú sieť, taktiež preveriť dopravné intenzity na príľahlej komunikačnej sieti + nové vygenerované priťaženie od celého riešeného územia pri zohľadnení v tom čase existujúceho skutkového stavu šírkového usporiadania Harmincovej ulice.
- Je potrebné upraviť funkčnú triedu komunikácie vetvy A (z C1 na nižšiu) z dôvodu, že komunikácie FT C1 sú predmetom riešenia územného plánu mesta a takýto návrh by si vyžiadal zásah (zmeny) v existujúcej komunikačnej sieti územného plánu, pričom v pôvodnej koncepcii dopravnej obsluhy územia podľa Urbanistickej štúdie lokality Krčace – Dúbravka (sprac. AŽ PROJEKT, ATELIÉR ART, rok 2009) s takýmto riešením nebolo uvažované.
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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 komunikácie v zóne Krčace zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy.

- Požadujeme zosúladiť šírku ochranného pásma 38m vo všetkých výkresoch (napr. v časti „Návrh dopravného a stavebného riešenia“ má ochranné pásmo šírku iba 30m)
- v sprievodnej správe na strane 5 bod 2.3 je uvedené KZ ako koeficient zastavanosti a IZP ako index zelených plôch, správne má byť koeficient zelene (KZ) a index zastavaných plôch (IZP)
- v sprievodnej správe na strane 6 a vo výkresoch je nesprávne uvedená funkčná plocha H 501-6, správne má byť uvedené 1110, stabilizované územie. Taktiež v textovej a výkresovej časti absentuje označenie funkčnej plochy 1130, stabilizované územie, ktorá kopíruje ochranné pásmo VVN nadzemného vedenia.

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
Magistrát – OTUPaD
Magistrát – HA