



ELITE AGENCY s.r.o.
Planét 2
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.10. 2015 MAGS OUIK 55641/15-360772 Ing. Simeunovičová/595 16.11. 2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ELITE AGENCY s.r.o., Planét 2, 821 02 Bratislava
investičný zámer:	„Obytný súbor Rozálka – Podunajské Biskupice“, Bratislava, parc.č. 2941, 2948/2, 2940/3, 2945/3 a 2946/3
žiadosť zo dňa:	28.10. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Urbanisticko – architektonická štúdia
spracovateľ dokumentácie:	Projekcia Závacký s.r.o., Novákova 14, 036 01 Martin Ing. Jozef Závacký, autorizovaný stavebný inžinier /reg. č. 0059*A1/ Komplexné architektonické a inžinierske služby
dátum spracovania dokumentácie:	október 2015

Predložená projektová dokumentácia rieši umiestnenie obytného súboru „Rozálka“, ktorý pozostáva z dvoch obytných zón:

a) bytové domy – polyfunkčného bytového domu SO 01 A s 22 bytovými jednotkami, kaviarňou a jedným nebytovým priestorom a bytového domu SO 01 B s 12-timi bytovými jednotkami

b) radové rodinné domy - tri bloky radových domov SO 01 C, SO 01 D a SO 01 E, spolu 9 bytových jednotiek

Polyfunkčný bytový dom **SO 01 A** v tvare pôdorysne uskakovaných štvorcov je trojpodlažný a trojpodlažný so zvýšeným prízemím, zastrešený sústavou šikmých striech a max. výškou 10,78 m a 12,23 m. K severovýchodnej časti objektu prilieha prízemná časť s plochou strechou výšky 3,50 m a v časti 4,55 m.. V prízemnej časti je umiestnená kaviareň a nebytový priestor so zázemím. Ostatná časť bytového domu je určená na bývanie – celkovo 16 dvojizbových a 6 jednoizbových bytov. Bytový dom **SO 01 B** tvoria pôdorysne dva uskočené obdĺžniky, je trojpodlažný a trojpodlažný so zvýšeným prízemím, zastrešený sústavou šikmých striech a max. výškou 10,78 m a 12,23 m. V bytovom dome je 9 dvojizbových a 3 jednoizbové bytové jednotky.

V západnej časti územia sú navrhnuté tri bloky radových trojdomov **SO 01 C, SO 01 D a SO 01 E**. Sú riešené z pôdorysne uskakovaných obdĺžnikov a zároveň sú uskakované aj po vertikále a to tak,

že časť rodinného domu má len prízemie a časť je dvojpodlažná, pričom nad jednopodlažnou časťou RD je terasa. Radové rodinné domy majú plochú strechu s max. výškou 6,0 m.

Stavebný pozemok je z dvoch strán ohraničený komunikáciami – Vinohradníckou a Hydinárskou ulicou; dopravný prístup je riešený navrhovanou miestnou obslužnou komunikáciou funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,5 spojnicou uvedených príľahlých komunikácií. Ako súčasť riešenia obytného súboru „Rozálka“ je riešený aj prístup pre peších s väzbou na jestvujúce chodníky na Hydinárskej a Vinohradníckej ulici. Statická doprava zodpovedajúca navrhovanej funkcii je riešená pre rodinné domy po tri parkovacie miesta na vlastných pozemkoch pri RD – spolu 29 miest a parkovaním na teréne – 48 parkovacích miest pre bytový dom a polyfunkčný bytový dom.

Z hľadiska intenzity využitia územia je investičný zámer vyhodnotený pre bytové domy (BD) a pre radové rodinné domy (RRD). Celková výmera stavebných pozemkov 8966,3 m². V zmysle predloženej PD sú výmery jednotlivých plôch a indexy intenzity využitia územia nasledovné:

Bytové domy: výmera stavebných pozemkov BD 5000,28 m², zastavaná plocha BD 944,95 m², spevnené plochy BD 2265,23 m², spevnené plochy mimo riešené územie 50,60 m² (väzba na jestvujúce chodníky) a zeleň na rastlom teréne BD 1790,1 m². Z uvedených hodnôt regulatívy intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,19

Index podlažných plôch IPP = 0,48

Koeficient zelene KZ = 0,36

Radové rodinné domy: výmera jednotlivých stavebných pozemkov pre RRD sa pohybuje od 300,3 m² po 383,5 m². Celková výmera stavebných pozemkov RRD 3966,02 m², zastavaná plocha RRD 744,95 m², spevnené plochy RRD 1403,7 m², spevnené plochy mimo riešené územie 52,80 m² (väzba na jestvujúce chodníky) a zeleň na rastlom teréne RRD 1817,4 m². Z uvedených hodnôt regulatívy intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,19

Index podlažných plôch IPP = 0,38

Koeficient zelene KZ = 0,46

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 2941, 2948/2, 2940/3, 2945/3 a 2946/3 v katastrálnom území Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu)

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: 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 podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Pozemky parc. č. 2941, 2948/2, 2940/3, 2945/3 a 2946/3 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie C – pre MČ Podunajské Biskupice

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 -600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600-1000 m ²	0,22	0,40
				Radové RD - pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				Átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				Bytové domy	0,30	0,35

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Novostavba obytného súboru „Rozálka“ na pozemkoch parc.č. 2941, 2948/2, 2940/3, 2945/3 a 2946/3 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, v lokalite medzi ulicami Hydinárska a Vinohradnícka, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stanovenú pre predmetné rozvojové územie s kódom C.

Dosahované indexy, pre bytové domy – IPP 0,48, IZP 0,19 a KZ 0,36 sú v súlade s regulatívmi intenzity využitia územia, uvedenými v tabuľke pre bytové domy.

Dosahované indexy, pre radové rodinné domy – IPP 0,38, IZP 0,19 a KZ 0,46 sú v súlade s regulatívmi intenzity využitia územia, uvedenými v tabuľke rozvojového územia kód C pre radové rodinné domy.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so stavbou:	„Obytný súbor Rozálka – Podunajské Biskupice“, Bratislava
na parcele číslo:	2941, 2948/2, 2940/3, 2945/3 a 2946/3
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Hydinárska ul. – Vinohradnícka ul.

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 riešenia dopravného vybavenia

- s ohľadom na dopravno – urbanistické riešenia nie je účelné následne komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy.

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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy 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.

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia D.4, rezy a pohľady D.13, D.16, D.19 a tabuľka C.2.102 + 1 x PD

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdené výkresy D.4, D.13, D.16 a D.19