



INGSOL s.r.o.
Vlárska 50/A
831 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK 57300/15-382637	Ing. Petrová /kl.491	24.2.2016
	MAGS OUIK 34065/16-382637		
	MAGS OUIK 38807/16-31456		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	INGSOL s.r.o. , Vlárská 50/A , 831 01 Bratislava
investičný zámer:	„Slnéčné údolie – bytové rezidencie“ v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	25. 11. 2015, doplnená 10.2.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Anton Kiska, autorizovaný architekt 0213AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2015

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu 5 bytových domov SO 01 – SO 05, ich napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru a parkovacie státa, ako II. etapu investičného projektu „Slnéčné údolie“. Na I. etapu, novostavbu 3 rodinných domov sú vydané stavebné povolenia pod č. KV/SU/3521/2014/12117-R/VK zo dňa 10.12.2014, č. KV/SU/3521/2014/12116-R/VK zo dňa 10.12.2014 a č. KV/SU/3521/2014/12115-R/VK zo dňa 10.12.2014. SO 01 a SO 02 majú dve podzemné a dve nadzemné podlažia; SO 03 má jedno podzemné a štyri nadzemné podlažia; SO 04 má dve podzemné a 3 nadzemné podlažia a SO 05 má dve podzemné a dve nadzemné podlažia. Prestrešenie bytových domov sa navrhuje plochými strechami. V bytových domoch sa navrhuje celkovo 49 bytov a v bytovom dome SO 04 na 1P.P. a 1.N.P. aj administratívne priestory o celkovej ploche 180m². Statická doprava v počte 83 parkovacích státí je riešená v bytových domoch (52 p.s.) a 31 státí s kolmým radením sa navrhuje pozdĺž účelovej komunikácie. Dopravné napojenie je z Devínskej cesty cez verejnú účelovú komunikáciu a cez navrhované prístupové účelové komunikácie k jednotlivým bytovým domom.

celková plocha riešeného územia (I. aj II. etapu) : 10824m²

plocha pozemkov pre II. etapu: Bytové domy I. – V. (kód funkcie 102): 6463m²

plocha pozemkov – funkcia 1130: 2448m²

bilancie na podklade predloženej dokumentácie : zastavaná plocha: 1890m²; index zastavanej plochy 0,29; nadzemná podlažná plocha spolu: 3614 m²; index podlažných plôch: 0,56; koeficient zelene: 0,41

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 parcely stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Podmienky 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 požiaru 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie vo vnútornom meste**. 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 regulácie C**

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 – rozvoľnená zástavba	0,30	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 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,
- $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m}^2\text{)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m}^2\text{)}$.

▪ **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**

Podmienky funkčného využitia plôch

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.

Bytové domy do 4.N.P. sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú: IZP= 0,29, KZ=0,43, IPP=0,56. Uvažovaný 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:	„Slnčné údolie – bytové rezidencie“ v k.ú. Karlova Ves
na parcele číslo:	1444/5, 1443, 1441/1, 1444/10, 1444/2, 1442, 1441/2, 1444/3, 1460, 1465/1, 1461/3, 1465/2, 1445/1, 1445/3
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Dlhé Diely

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,
- k stavebnému konaniu predložiť projekt sadových úprav,

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- užívanie bytových domov podmieňujeme realizáciou a kolaudáciou stavby verejnej účelovej komunikácie v šírke 5,5metra s jednostranným chodníkom 2 metre, ktorá bola predložená ako samostatný projekt a na ktorú bolo vydané záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 54277/14-310079 zo dňa 11.3.2015,
- nakoľko výstavbou bytových domov dôjde k vzniku obytnej zóny v lokalite Slnčné údolie a nakoľko komunikácia bude priamo napojená na Devínsku cestu požadujeme, aby jej charakter zostal verejný,

Odporúčenie (hlavný architekt):

- z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia riešiť parkovacie plochy materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami alebo vodopriepustným asfaltom,
- zariadenie technickej infraštruktúry umiestňovať a viesť tak, aby nenarúšali celistvé plochy zelene, neznemožňovali výsadbu stromov popri komunikáciách a na plochách zelene,
- pri umiestňovaní meracích skríň, rozvodní a inžinierskych sietí rešpektovať ochranné pásma,

- technickú infraštruktúru umiestňovať s ohľadom na budúci detail verejných priestorov. Podzemné vedenie technickej infraštruktúry realizovať koordinovane v súbehoch a v spoločných koridoroch, pričom je potrebné preferovať ich umiestnenie pod cestnými a pešími komunikáciami (prípadne na rozhraní spevnených – nespevnených plôch), pričom odporúčame povrchy realizovať z rozoberateľnej dlažby

UPOZORNENIE:

Bilancie intenzity využitia územia zistené naším kontrolným prepočtom : zastavaná plocha: 1940 m²; IZP = 0,30; nadzemná podlažná plocha spolu: 3726,4 m²; IPP = 0,57; KZ = 0,41. Aj pri týchto hodnotách je návrh v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené prílohy
Magistrát – OUIC archív