

**SORTEC EUROPE, s. r. o.**  
**Il'jušinova 2**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
Bez čísla      MAGS OUIIC 58687/16-399283      Ing. arch. Barutová      17.2.2017

Vec

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

investor:	<b>SORTEC EUROPE, s. r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.11.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ľubor Hollý</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie novostavby bytovo – administratívneho, obchodno – skladového polyfunkčného objektu. Súčasťou stavby s 5-timi nadzemnými a 1 podzemným podlažím je náučný chodník ako prvá etapa revitalizácie pevnosti jestvujúceho pechotného zrubu, riešenie statickej dopravy - parkovisko na teréne (18 státí) s jednosmernou premávkou a parkovanie v garáži na 1.PP (27 státí) s obojsmerným vjazdom. Dopravné pripojenie je uvažované v 2-och polohách - na príľahlú komunikáciu Betliarsku ulicu a na jestvujúcu účelovú komunikáciu.

plocha pozemku	2 809,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha spolu	901,25 m <sup>2</sup>
podlažná plocha spolu	3 988,00 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	991,95 m <sup>2</sup>
plocha zelene	639,00 m <sup>2</sup>
počet podlaží	1 PP + 5 NP
počet bytov	18
plocha bytov	1 054,80 m <sup>2</sup>
počet štúdií pre prechodné ubytovanie	12
zastavaná plocha pechotného zrubu	120,00 m <sup>2</sup>
plocha chodníka k zrubu	156,80 m <sup>2</sup>
statická doprava	18 + 27

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, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. **3021/38, 5566/2,45,46,48** je stanovené funkčné využitie územia:

**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,

Parcely 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP	1,40
IZP	0,32
KZ	0,23
Podiel funkcie bývania	26,45 %

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie. Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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:	<b>Polyfunkčný objekt</b>
na parcele číslo:	<b>3021/38, 5566/2,45,46,48</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Betliarska ulica</b>

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**:

- dopravný prístup k objektu riešiť v zmysle aktuálne platných STN (s dôrazom na parametre chodníkov a pripojenia na miestnu komunikáciu Betliarsku ul.)
- riešenie dopravného pripojenia na Betliarsku ul. dôsledne koordinovať s pripravovanou susednou stavbou polyfunkčného domu „Pri petržalských ramenách“ a tomu prispôbiť aj polohu a parametre vjazdov do garáží oboch objektov
- spevnené plochy riešiť v kombinácii s vysokou kvalitnou (stromovou) zeleňou a doplniť výsadbu stromov a sadových úprav aj do všetkých okolitých zelených plôch v rámci areálu
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- z hľadiska enviromentálneho posúdenia:
  - parcely č. 5566/2, 45 a 48 sa nachádzajú v Území európskeho významu siete Natura 2000 SKUEV0064 Bratislavské luhy a v území Chráneného areálu (CHA) Chorvátske rameno. V CHA Chorvátske rameno platí podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny 4. stupeň územnej ochrany. Podľa §17, ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny je vyhlásené ochranné pásmo CHA Chorvátske rameno, kde platí 3. stupeň ochrany. Podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislavy (2007) všetky vyššie uvedené parcely sa nachádzajú v biokoridore regionálneho významu Chorvátske rameno. *Preto požadujeme rešpektovať odporúčania, ktoré môžu mať negatívny vplyv na ciele ochrany týchto území v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z.*
  - podľa §15 zákona č. 543/2002 Z. z. na území, kde platí 4. stupeň ochrany sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody na:
    1. vykonávanie činností uvedených v § 13 ods. 2 písm. a), c), i), j) a l) a o) a § 14 ods. 2 písm. d) až f)
    2. pasenie, napájanie, preháňanie a nocovanie hospodárskych zvierat na voľných ležoviskách, ako aj ich ustajňovanie mimo stavieb alebo zariadení pri veľkosti stáda nad tridsať veľkých dobytčích jednotiek; súhlas sa nevyžaduje na miestach vyhradených spôsobom uvedeným v § 13 ods. 3 písm.b)
    3. umiestnenie stavby
  - všetky zásahy do chránených území, ako aj opatrenia k revitalizácii územia je potrebné konzultovať s orgánom ochrany prírody
  - v kontexte so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie aj v kontexte s §28 zákona č. 543/2002 Z. z. uvádzame, že činnosti navrhované do území siete NATURA 2000 je treba posudzovať v zmysle uvedených zákonov. Orgán štátnej správy vydá rozhodnutie o povolení takej činnosti iba ak na základe výsledkov posudzovania nebude mať negatívny vplyv na priaznivý stav takéhoto územia z hľadiska jeho ochrany
  - vykurovanie bude zabezpečené stacionárnym plynovým dvojkotlom o menovitom tepelnom výkone 25,0 – 276,0 kW, ktorý zaraďujeme medzi nový malý zdroj znečisťovania ovzdušia (MZZO)
  - prevádzkovanie MZZO vyplýva z ustanovení § 16 a § 17 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší. V prípade malého zdroja znečisťovania ovzdušia je potrebné vyžiadať si podľa § 17 súhlas na povolenie stavby MZZO - Hlavné mesto SR Bratislava

- vo vzťahu k úrovni spracovania dokumentácie upozorňujeme na nezosúladené údaje o počte parkovacích miest (výkres a výpočet statickej dopravy uvádza spolu 45 PM, v texte na str. 8 a 10 je uvedený počet 50 PM).

#### ODPORÚČANIE:

#### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

#### UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

Príloha: 1 x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - OUIK – archív, ODI, OSRMT