

ENGICON s.r.o.
Hraničná 18
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Mgr. art. Ing. arch. Černík	30. 03. 2017
	55921/16-375226		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Tatra Residence, s.r.o., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
stavba:	Bytový dom Klincová, Bratislava – Ružinov
žiadosť zo dňa:	12. 10. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AK Jančina s.r.o., Vysoká 26, 811 06 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2016

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu s 2 podzemnými podlažiami a 11 nadzemnými podlažiami. Hmotovo je stavba rozčlenená na suterénnu podnož, v ktorej je navrhnutá hromadná garáž, sklady a technické priestory a výškovú nadzemnú stavbu so 78 bytmi (12 x jednoizbový, 47 x dvojizbový, 11 x trojizbový, 8 x štvorizbový), pričom podľa dokumentácie 4 byty sú z hľadiska preslnenia apartmány (nebytové priestory). Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z priľahlej Klincovej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 98 parkovacími miestami, z toho sa rieši 88 p. m. v podzemnej garáži a 10 p. m. na teréne. Celková plocha riešeného územia je 2844,65 m², zastavaná plocha je 403,67 m², plocha zelene 642,4 m² (na teréne: 399,26 m²; na konštrukciách suterénu s hrúbkou viac ako 0,5m: 691,73 m²) celková podlažná plocha je 5645,0 m².

Predmetná navrhovaná stavba je súčasťou investičného zámeru „Záhradnícka – Bajkalská“ pozostávajúceho z 2 bytových domov a 2 stavieb občianskej vybavenosti. Zámer je rozdelený na 4 etapy výstavby: 1. etapa – Bytový dom Klincová (2 p. p. a 11. n. p.), 2. etapa – Bytový dom Bajkalská (2 p. p. a 11. n. p.), 3. etapa – Polyfunkčný objekt A2 (2 p. p. a 7. n. p.) – občianska vybavenosť, 4. etapa – Polyfunkčný objekt A1 (2 p. p. a 6 až 7 n. p.) – občianska vybavenosť. Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti uvažovaného zámeru na jeho riešenom území dosahuje hodnotu 29,9%.

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 parcely č. **15293/56**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.**

Podmienky funkčného využitia plôch

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

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.

Predmetná posudzovaná stavba je súčasťou investičného zámeru „Záhradnícka – Bajkalská“, ku ktorému Hlavné mesto SR Bratislava vydalo územnoplánovaciú informáciu a stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 60293/16-420918 zo dňa 17. 12. 2016. Navrhovaný bytový dom predstavuje bývanie (funkciu bývania), ktoré je zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,98; IZP = 0,14; KZ = 0,23; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. Hlavné mesto konštatuje, že uvažovaný 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:	Bytový dom Klincová, Bratislava – Ružinov
na parcele číslo:	15293/56
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Klincová ulica

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:

- žiadame zabezpečiť nároky statickej dopravy v normovom počte stanovenom korektne v zmysle STN 73 6110/Z2

Dôvod požiadavky: Výpočet nárokov statickej dopravy pre bytový dom nie je vykonaný v celom rozsahu korektne vo vzťahu k platnej STN 73 6110. Odstavné stojiská v počte 1,5/byt je možné uplatniť pre byty do 90m², maximálne však 3-izbové. Pritom vo výpočte, ktorý je súčasťou dokumentácie pre územné rozhodnutie, je tento údaj uplatnený aj pre 4-izbové byty (v počte 6). Na základe uvedeného je potrebné pre navrhovanú stavbu zabezpečiť normových 101 parkovacích miest, nie 98 ako je uvedené v predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie.

- krátkodobé parkovacie miesta budú riešené ako verejne prístupné
- zrealizovanie navrhnutého dopravného napojenia stavby bytového domu na Klincovú ul. (predĺžením Klincovej ul., v šírke 6m, vrátane výstavby chodníka - rieši objekt SO 202) bude podmieňovať jeho skolaudovanie

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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie 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

Prílohy: potvrdená situácia

Co:
MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI