



PKT s.r.o.
Ing. Peter Kerekeš
Starohájska 15
851 02 Bratislava 5

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.11.2016 MAGS OUIK 58560/16-400602 Ing.arch.Hanulcová/199 09.05.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Byty Opletalova s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom Bystrická II.
žiadosť evidovaná dňa:	18.11.2016
doplnenie zo dňa:	17.02.2017, 27.03.2017, 04.05.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miloš Hartl, AA, reg.č.1362AA Ing. arch. Michal Tomašák, AA, reg.č. 1184 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016, doplnenie z 01/2017, 03/2017

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu bytového domu so štyrmi nadzemnými podlažiami a s jedným ustúpeným podlažím - spolu 36 bytových jednotiek. Bytový dom je umiestnený na rovinatom pozemku v lokalite Bystrická ulica za existujúcim technicko-prevádzkovým objektom v zanedbanom stave, ktorý sa pripravuje na rekonštrukciu (nie je súčasťou predloženého projektu). V prvom nadzemnom podlaží sú situované vstupné priestory, základné zázemie objektu, ako kotolňa, pivničné kobky a byty s predzáhradkami. Na ostatných podlažiach sú iba bytové jednotky. Spolu v objekte je navrhovaných 36 bytových jednotiek rôznej veľkosti, z toho 26 b.j. dvojizbových, 9 b.j. trojizbových a 1 b.j. štvorizbových. Vertikálna doprava v rámci objektu bude riešená osobným výťahom, ktorý má strojovňu umiestnenú v šachte. K objektu sú navrhnuté parkovacie plochy v počte 46 odstavných stojísk. Chodník pre peších je trasovaný v rámci areálu stavby a je prepojený na spevnené plochy areálu Devínsky dvor na severozápade pozemku. Samostatná cyklotrasa v rámci projektu nie je navrhnutá.

Členenie stavby:

SO 01 – Príprava územia, spevnené plochy a parkoviská, vstup na pozemok

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 65 35 02/59 35 65 55 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk primator@bratislava.sk

- SO 02 – Bytový dom Bystrická II. (parc.č. 847/31, 847/32)
- SO 03 – Verejný vodovod (parc.č. 2288/263, 2288/342, 847/13, 847/28, 847/31)
- SO 04 – Vodovodná prípojka (parc.č. 847/31)
- SO 05 – Areálový rozvod vody (parc.č. 847/31)
- SO 06 – Areálová splašková kanalizácia (parc.č. 847/31, 847/32, 846/4)
- SO 07 – Areálová dažďová kanalizácia (parc.č. 847/31, 847/32)
- SO 08 – Odlučovač ropných látok (parc.č. 847/32)
- SO 09 – Plynová prípojka (parc.č. 847/31, 847/30, 847/29)
- SO 10 – Prípojka NN (parc.č. 847/31) z existujúcej PRIS 2-SR4 do rozvádzača (cca 2bm)

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:

- **malopodlažná 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 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.

Intenzita využitia územia:

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 *pre vonkajšie mesto*:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Malopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m 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).

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Novostavba bytového domu je umiestnená vo funkčnej ploche malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, v rozvojovom území, s kódom regulácie C, t.j. v území slúžiacom pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúcim nevyhnutným zariadeniam v súlade s významom a potrebami územia stavby. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Základné bilančné údaje:

- plocha riešeného územia = 8250m²
- zastavaná plocha celkom = 633m²
- celková podlažná plocha = 2804m²
- navrhované plochy zelene = 2828m²
- spolu bytov = 36
- spolu parkovacích miest = 46
- max. výška bytového domu = +15,350m od ±0,000 = 165,750m.n.m. (Bpv)
- podlažná plocha 4.NP = 633m² - 50% = 316,5m²
- podlažná plocha ustúpeného podlažia = 305m² = 48,18325% = 48% - vyhovuje

IZP = 0,228 - vyhovuje

IPP = 0,599- vyhovuje

KZ = 0,344 - vyhovuje

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia **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: druh stavby:	Bytový dom Bystrická II. Novostavba bytového domu
na parcele číslo:	846/4, 846/5, 847/6, 847/31, 847/32, 847/34
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	ul. Bystrická

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 verejného dopravného vybavenia s umiestnením bytových domov v zmysle predloženej dokumentácie **súhlasíme s podmienkami:**

- z dôvodu zabezpečenia obsluhy MHD a prístupu k zastávkam je podmienkou zmeny v užívaní stavby rekonštruovaného objektu na bytový dom reorganizácia zastávok na Opletalovej ulici. Návrh riešenia reorganizácie zastávok MHD „Bystrická“ a „Panské“ na Opletalovej ulici bol už spracovaný v rámci zámeru Bytové domy Bystrická (investor Bystrická s.r.o.):
 - zastávka „Bystrická“ bude v oboch smeroch presunutá tak, aby nástupiská boli až za križovatkou Opletalova – Bystrická a budú vybudované nástupiská/spevnené plochy, osadené zvislé + vodorovné dopravné značky, vybudované bezbariérové priechody pre chodcov cez ulice Opletalova, Bystrická, Tehliarska
 - zastávka „Panské“ bude v oboch smeroch presunutá tak, aby nástupiská boli v súlade s požadovanými minimálnymi odstupmi a budú vybudované nástupiská/spevnené plochy, osadené zvislé + vodorovné dopravné značky, vybudované bezbariérové priechody pre chodcov cez ulicu Opletalova

- 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 urbanisticko - architektonického riešenia odporúčame:
 - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami
 - 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

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

„V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích

plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami. ”

UPOZORNENIE:

MČ Bratislava – Devínska Nová Ves ako garant miestnych komunálnych záujmov obstaráva Územný plán zóny Kolónia, ktorý bude prehĺbením územného plánu mesta a bude obsahovať o.i. aj návrh verejnoprospešných stavieb. Záujmové pozemky sú súčasťou riešeného územia.

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: opečiatkovaná situácia

Co: MČ Bratislava – DNV + opečiatkovaná situácia
Mag. Archív, ODI