



**GENERÁLNY INVESTOR
BRATISLAVY
Záporožská 5
852 92 Bratislava 5**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
2306/2017/232 MAGS OUIIC 56784/17-445524 Ing. Uhlířová /59356 294 15.03.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
investičný zámer:	„Výstavba nového parku Dúbravka, Pri kríži“
žiadosť zo dňa:	22.11.2017, doplnená 23.02.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre realizáciu stavby
spracovateľ dokumentácie:	SIMP, s.r.o., Kopanice 666/1, 010 07 Žilina
dátum spracovania dokumentácie:	07/2017

Predložená dokumentácia rieši:

návrh malej oddychovej zóny pre obyvateľov a návštevníkov lokality Pri kríži - parkovej plochy s parkovým mobiliárom, novou výsadbou vegetácie a chodníkmi. Územie, na ktorom je navrhovaný park, je rozdelené na 2 časti:

- A. nepravidelný tvar písmena U – parkový trávnik s intenzívnou údržbou a s pravidelným kosením
- B. nepravidelný tvar – kvetinová lúka s čiastočnou údržbou.

Územie sa čiastočne zrekultivuje (návoz a vyrovnanie ornice). Park bude prístupný 2 chodníkmi pre peších z ulice Pri kríži zo západnej strany od objektu Domova dôchodcov – prvý vstup je po navrhnutom betónovom chodníku, druhý vstup po navrhnutom mlátovom chodníku zaústenom na spevnenú plochu pri existujúcej garáži. Osvetlenie parku, napojené na existujúci rozvod VO, pozostáva z osvetlenia chodníkov a osvetlenia prechodu pre chodcov. Parkový mobiliár tvorí 17 ks lavičiek a 6 ks smetných košov. Park bude zásobovaný vodou z vodovodnej prípojky, z verejného vodovodu. Automatickú závlahu plôch zaisťuje závlahový systém, napojený vo vodomernej šachte z verejného vodovodu.

Stavebné objekty:

- SO 01 Sadové úpravy,
- SO 02 Terénne úpravy,
- SO 03 Chodníky a spevnené plochy,
- SO 04 Parkové osvetlenie,
- SO 05 Parkový mobiliár,
- SO 06 Vodovodná prípojka a závlahový systém

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

Základné kapacity riešeného územia:

- plocha riešeného územia: 7 057 m² (5 563 m²-vo vlastníctve mesta + 1 494 m² nevysporiadané)
- plocha chodníkov: 865 m² (660 m² - mlat, 205 m² - dlažba)
- plocha verejnej zelene (trávnik + lúčny porast): 4 045 m² + 1 869 m² (375+1 494)
- plocha verejnej zelene (výsadba krov): 278 m²
- zeleň: stromy – 28 ks, kry - 937 ks.

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. 3449/82, 3449/51, 3449/87, 3449/141 v k. ú. Dúbravka, stanovuje funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201. rozvojové územie, kód reg. F**

Funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101** (južná časť pozemku)

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniová a plošná, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky,

stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201** (severná časť pozemku)

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: najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniová a plošná, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: 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: 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 regulácie F**

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrovaná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
				rozvolnená zástavba OV	0,23	0,25

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.

Zeleň líniová a plošná patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101; občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.

Navrhovaný 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:	„Výstavba nového parku Dúbravka, Pri kríži“
na parcele číslo:	3449/82, 3449/51, 3449/87, 3449/141
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Pri Kríži

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:

- vyústenie mlatového chodníka na ul. Pri kríži žiadame prepojiť na existujúce chodníky pre peších,
- z dôvodu účelu parku pre rekreáciu obyvateľov lokality Pri kríži žiadame riešiť prepojenie parku aj s existujúcim chodníkom pre peších na východnej strane,
- žiadame skoordinať riešenie a prepojenie chodníkov parku aj na pešie trasy stavby *Výstavba nájomných bytov na ul. Pri kríži, parc. č. 3449/45, 3449/120, 3449/147, k. ú. Dúbravka (stavebník Generálny investor Bratislavy)*

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,
- požadujeme počas výstavby parku v maximálnej miere eliminovať negatívne vplyvy stavebnej činnosti (prašnosť, znečistenie príjazdových komunikácií, vibrácie, hlukovú záťaž...),
- všetky okolité pozemky dotknuté stavebnou činnosťou po ukončení prác bezodkladne uviesť do pôvodného stavu,

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.

UPOZORNENIE:

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 širších vzťahov
potvrdená koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, Stavebný úrad + potvrdené prílohy
Magistrát – OUI, ODI