

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Jurásková

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka: Bratislava  
MAGS ORM 41470/13-38879 Ing.arch.Hanulcová 25.04.2013

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Družstvo Vlkovka, Sabinovská 11, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Obytný súbor Vlkovka, I. etapa</b>
žiadosť zo dňa:	20.02.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Richard Urban, R-Projekt Invest</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2013</b>

**K dokumentácii Obytný súbor Vlkovka, I. etapa – Komunikácie, spevnené plochy a IS bolo vydané dňa 17.02.2009 súhlasné záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy č. MGS ORM 56011/08-345161. Nakoľko zatiaľ nebolo vydané územné rozhodnutie a 01.02.2012 vstúpili do platnosti ZaD 02 bola opakovane predložená na posúdenie dokumentácia so žiadosťou o vydanie záväzného stanoviska. Návrh dopravnej obsluhy zostal zachovaný v zmysle pôvodnej dokumentácie, avšak bol doplnený o aktuálny výpočet nárokov na statickú dopravu v súlade s platnou STN 73 6110/Z1.**

**Predložená dokumentácia rieši:** dopravnú obsluhu územia a inžinierske siete I. etapy pre plánovanú výstavbu rodinných domov v obytnom súbore Vlkovka. Pre celú zónu bola spracovaná štúdia Obytný súbor Vlkovka – Záhorská Bystrica, r.2000, z ktorého sa v rámci celej stavby rieši I. etapa. Pozemok I. etapy je situovaný pozdĺž novej asphaltovej komunikácie, ktorá sa vybuďovala v rámci 0 – tej etapy východnej vetvy výstavby obytného súboru Vlkovka – Záhorská Bystrica. Nová komunikácia je cca do 1/2 vybudovaná v kategórii C3 MO 9/30 s chodníkmi zo zámkovej dlažby. Na zvyšnom úseku smerom k potoku je asphaltová komunikácia šírky 5,70m doplnená jednostranným chodníkom šírky 1,50m.

**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 - **málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL  
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

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 požiar- nu 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, má- lopodlažné 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 zá- stavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zasta- vaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezasta- vaných 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	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 dru- hu 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 rozvojo- vého územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Lokalita je súčasťou územia, pre ktorú bola spracovaná prehlbujúca Urbanistická štúdia zóny obytný sú- bor Vlkovka. Predložená dopravná obsluha územia prostredníctvom navrhovaných komunikácií FT C3 a D1 je čiastočne odlišná od stanovenej koncepcie, ale vychádza z tejto urbanistickej štúdie. Navrhované komunikácie 1.etapy sú napojené na obslužnú komunikáciu C3 – MO9/30 (ulica Pavla Blaha), ktorá bola zrealizovaná v rámci 0-tej etapy výstavby v lokalite Vlkovka.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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:	<b>Obytný súbor Vlkovka I. etapa</b>
na parcele číslo:	<b>1140/29, 30, 31, 32, 1138/2, 1144/3, 1145/167, 1221/9, 10</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Pútnickej ul.</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:**

**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,

**UPOZORNENIE:**

V prípade, že súčasťou je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Súčasne upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl.m. ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy.

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

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica + potvrdená situácia  
Magistrát – ODP