

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Spoločnosť pre rozvoj bývania  
v Bratislave, n.o.  
Záporožská 5  
851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 41302/13\_36064 Ing. arch. Hartlová/ 513 06.05.2013

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

investor:	<b>Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o., Röntgenova 24, 851 01 Bratislava</b>		
investičný zámer:	<b>Nájomný bytový dom Vrakuňa, Žitavská - Vážska ulica, k.ú. Vrakuňa, Bratislava</b>		
žiadosť zo dňa:	18.02.2013		
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>		
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>		
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ivan Kočan, autorizovaný architekt 0012 AA</b>		
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2012</b>		

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu s jedným podzemným podlažím a piatimi nadzemnými podlažiami, šieste nadzemné podlažie je ustúpené. Strecha je plochá.

V suteréne je navrhnuté parkovanie prevádzkovým systémom zakladania, ktoré umožňuje 100 % navýšenie kapacity garáže. Na 1. až 6. nadzemnom podlaží sú riešené byty v počte 61, z toho 24 1-izbových, 31 2-izbových, 6 3-izbových.

Vjazd a výjazd z garáží je riešený z juhovýchodnej strany objektu v úrovni 1.pp. Dopravne je stavba napojená na príľahlú Žitavskú ulicu. Nároky statickej dopravy je navrhnuté zabezpečiť v 1.pp objektu počtom stojísk 54 miest a na pozemku stavby počtom 37 stojísk.

Celková plocha riešeného pozemku je 2373,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 663,50 m<sup>2</sup>, plocha zelene 813,54 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 3314,96 m<sup>2</sup>.

6.np nie je započítané do počtu podlaží nakoľko jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Na pozemku je jestvujúci objekt nákupného centra ŽITAVA, ktorý bude asanovaný v celom rozsahu aj s oceľovou terasou.

**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. 3650/1, 2 stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, kód F.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL  
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

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 požiarnu 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:

Funkčné využitie prevládajúce:

- viacpodlažné bytové domy;

Funkčné využitie prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- 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 líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia;

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- 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;

Funkčné využitie neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- 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 č. 3650/1, 2 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: **viacpodlažná bytová zástavba, kód regulácie F**.

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
					0,24	0,30

#### Vyhodnotenie:

IPP max. 1,4 – zámer 1,39 – v súlade;

IZP max. 0,24, 0,28 – zámer 0,27 – v súlade;

KZ min. 0,30 – zámer 0,34 – v súlade;

Bytový dom je zaradený medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

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:	<b>Nájomný bytový dom Vrakuňa</b>
na parcele číslo:	<b>3650/1, 2</b>
v katastrálnom území:	<b>Vrakuňa</b>
miesto stavby:	<b>Žitavská ulica, Bratislava</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
- 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

**UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky 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 DÚR Najomný bytový dom Vrakuňa sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik, v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia;  
1x dokumentácia Asanácia nákupného centra Žitava;  
Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia;  
Magistrát – OUP, ODP;