

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**VAVRICA ARCHITEKTI, s.r.o.**  
**Zámocká 36**  
**811 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 51314/13-328255

Ing.arch.Szabóová/610

01.10.2013

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

investor:	<b>BERATIMO AG, Gewerbestrasse 5, CH 6330 Cham, Schweiz</b>
investičný zámer:	<b>„Obytná zóna Brižite – sever, obytný súbor D časť D/2“</b>
žiadosť zo dňa:	17. 07. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>VAVRICA ARCHITEKTI, s.r.o.</b> Zámocká 36, 811 01 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2013, 08/2013</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

Bytový dom bloku D2. Objekt je polozapustený, má dve podzemné podlažia, štyri nadzemné a piate ustúpené podlažie. Posledné 5NP dosahuje 47,9% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. V priestoroch 2PP sa nachádzajú hromadné garáže, na 1PP byt, nebytové priestory a pivnice. Na 1NP až 5NP sú navrhované byty. Hlavný dopravný vstup do garáží je rampou z východnej strany z novonavrhovanej komunikácie nadväzujúcej na ulicu Pri križi. Členenie územia na mestské bloky a dopravná kostra obslužných komunikácií vychádza z výsledného variantu urbanistickej štúdie Brižite – Sever (GLOBAL PROJEKT, 1999). Riešená časť územia Mestského bloku D/2 nadväzuje na už riešené územie bloku D/1, na ktoré vydalo Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 44811/12 – 323433 zo dňa 13. 8. 2012.

*Základné údaje o investičnom zámere podľa predloženej dokumentácie:*

**veľkosť riešeného územia: 3062,7 m<sup>2</sup>**

zastavaná plocha: 386 m<sup>2</sup>

počet parkovacích miest spolu: 54 (z toho 22 na teréne)

podlahová plocha nadzemnej časti: 1693,2m<sup>2</sup>

podlahová plocha podzemnej časti: 1380,8m<sup>2</sup>

plochy verejnej zelene: 934,8 m<sup>2</sup>

plochy verejnej zelene - zelená strecha (výška substrátu 50-60cm): 116,9m<sup>2</sup>

plochy verejnej zelene – zelená strecha (výška substrátu nad 100cm) 231,1m<sup>2</sup>

spevnené plochy: 958,4 m<sup>2</sup>

**počet bytových jednotiek: 17**

**počet ateliérových bytov: 1**

**počet nebytových priestorov: 1**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

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**, číslo funkcie **102**, t.j. 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 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, 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.

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:

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 600-1000m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300-450m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				<b>bytové domy</b>	<b>0,30</b>	<b>0,35</b>

*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 (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

Bytové domy do 4 nadzemných podlaží sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené predmetným investičným zámerom vzťahujúce sa na riešený pozemok dosahujú nasledovné hodnoty: IZP = 0.126, IPP = 5.552, KZ = 0.354 (uvedené ukazovatele sú prevzaté z posudzovanej projektovej dokumentácie). Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Vzhľadom na uvedené a po prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 10. 09. 2013

## Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Obytná zóna Brižite – sever, obytný súbor D časť D/2“
na parcele číslo:	3481/64, 3491/9, 3491/3, 3491/2, 3502/11, 3502/68, 3491/11, 3491/13
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	lokalita Brižite

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

**- z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:**

- kolaudácia stavby je podmienená vybudovaním a kolaudáciou prístupovej komunikácie – predĺženej ulice Pri križi (riešená v rámci susednej stavby *Obytná zóna Brižite – sever, Obytný súbor D/1*) minimálne v dĺžke po vjazd do garáží bytového domu, t. z. v šírke záujmového pozemku.

### 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

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + potvrdená situácia  
Magistrát – ODP