

**WIDO INVEST s.r.o.
Saratovská 5
841 02 Bratislava 42**

| | | | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Bratislava |
| 26.08.2015 | MAGS ORM 51073/15-324859 | Ing.arch.Hanulcová | 09.11.2015 |

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | WIDO INVEST s.r.o., Bratislava |
| investičný zámer: | Polyfunkčný objekt WIDO INVEST |
| žiadosť zo dňa: 26.08.2015 | doplnená osobne o záväzné stanovisko MČ Bratislava - Záhorská Bystrica dňa: 04.11.2015 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | umiestnenie stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Tomáš Szöke, *1882AA* |
| dátum spracovania dokumentácie: | 03/2015 |

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu s 1.podzemným podlažím a 4.nadzemnými podlažiami, s prenajímateľnými priestormi, kancelármi a bytmi. Jednotlivé podlažia sú komunikačne prepojené dvojramenným schodiskom a výťahom. V 1.PP - suteréne, sú situované parkoviská, technické a skladové priestory. Na 1.NP - prízemie, sú situované prenajímateľné priestory - obchody, hlavný vstup s recepciou. Na 2. a 3.NP sú situované prenajímateľné administratívne priestory - kancelárie. Posledné 4.NP je určené na bývanie - sú tu situované 2 byty, z toho jeden štvorizbový a druhý dvojizbový byt. Každý byt má navrhnutú terasu. Zastrešenie objektu bude plochými strechami. Dopravné napojenie je riešené z ulice Pri Vápenickom potoku, prostredníctvom slepej prístupovej komunikácie, f.tr. MOU 5,5/20 s dĺžkou 36,86m. Spevnené plochy sú riešené na vlastnom pozemku v počte 32 parkovacích miest, z toho 13 v garáži a 19 na teréne (352,63m²). V prednej časti sú situované parkovacie stojiská pre návštevníkov, v zadnej časti pre pracovníkov administratívy a byty. Zadné parkovisko je riešené vegetačnými tvárniciami. Do celkových spevnených plôch sú zarátané :

Oporné múry, chodníky a ex. Schody, parkoviská a komunikácie = 746,42m²*Priestorové bilancie:*

1.PP - garáž, technológia

1.NP - obchodné a vstupné priestory

2.NP - administratíva

3.NP - administratíva

4.NP - obytné - 1 x 4.-izbový byt a 1x garsónka

Objekt bude napojený na IS - vodovod, kanalizácia, plyn, dažďová kanalizácia, verejné osvetlenie.

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, kód regulácie S

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**, pre ktoré je definovaný **kód S**: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol spracovaný **Územný plán zóny Záhorská Bystrica - Krče**, schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica č. 485/2006 dňa 13.09.2006, a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica č. 2/2006 zo dňa 28.09.2006. Dňa 13.04.2015 schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica Uznesením č.38/2015 záväznú časť Zmien a doplnkov č.1/2014 ÚPN-Z Záhorská Bystrica - Krče, Sektory A, C. V Zmenách a doplnkoch č.1/2014 ÚPN Z Krče v Sektore C sa stanovuje záväzná regulácia funkčného využitia plôch pre umiestňovanie stavieb, riešenie dopravy, trasovanie inžinierskych sietí ako aj ostatné záväzné regulatívy v znení platného ÚPN zóny Krče.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v bloku c9, pre ktorý je záväzná nasledovná regulácia:

- záväzná výstavba polyfunkčných budov pre občiansku vybavenosť maximálne štvorpodlažných s ustúpeným podlažím, resp. s podkrovím.
- spôsob zastavania - kompaktná líniová zástavba
- max. výška zástavby = 15,5
- počet podzemných podlaží = 1

- max. počet nadzemných podlaží = 4
- počet ustupujúcich podlaží = 1
- max. koeficient zastavanej plochy = 0,35
- max. index podlažných plôch = 1,575
- max. koeficient stavebného objemu = 4,725
- min. koeficient voľnej zelenej plochy = 0,30

Základné údaje z predloženej PD:

Plocha pozemku = 1460,12m²

Zastavaná plocha = 511,5m²

Celkový obostavaný priestor = 6896,08m³

Počet parkovacích miest = 32

Celkový počet zamestnancov = 38-40 osôb

IZP = 0,35

IPP = 1,57

KZ = 0,30

KSO = 4,72

Počet NP = 4

Počet Ustupených podlaží = 1

Počet PP = 1

Max. výška objektu = 15,45m

Polyfunkčný objekt je navrhovaný v súlade s Územným plánom zóny Krče, zachováva stavebnú čiaru 13m od komunikácie. Architektonické stvárnenie polyfunkčného objektu zodpovedá funkčnému využitiu, spĺňa stanovenú reguláciu daného územia a rešpektuje konfiguráciu terénu.

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 | Polyfunkčný objekt WIDO INVEST |
| na parcele číslo: | 2659/598, 2659/607 |
| v katastrálnom území: | Záhorská Bystrica |
| miesto stavby: | lokalita Krče |

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 urbanisticko-architektonického riešenia si uplatňujeme podmienku:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami a parkovacie miesta prestriedať stromami. V území bude retenčná nádrž, časť dažďovej vody, max. 10% môže byť odvedená do recipientu

- 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:

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne prístupovú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu. Prístupová komunikácia je účelová pre obsluhu polyfunkčného objektu.

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 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 – potvrdená situácia

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