



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
21.07.2016 MAGS OUIIC 50778/16-327888 Ing. Simeunovičová/595 01.12.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Projekt Lesný hon s.r.o., Dunajská ul. 25, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	„Bezbariérový apartmánový dom“ ako zariadenie sociálnych služieb, parc.č. 5859/24 a 5859/40 v k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	21. 07. 2016, doplnená dňa 10. 08.2016 a 03.10.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jiří Závodný, autorizovaný architekt /reg. č. * 0318 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	Júl 2016

Predložená dokumentácia rieši novostavbu objektu bezbariérového apartmánového domu – navrhnutého ako zariadenie sociálnych služieb, umiestnenom v samostatnom oplotenom areále, ktorý tvoria parcela č. 5859/24 a čiastočne i parc.č. 5859/40 v k.ú. Podunajské Biskupice, v lokalite Lesný hon. Na pozemku investora bude umiestnený navrhovaný objekt, k nemu patriace parkovacie miesta, spevnené plochy, zeleň a vnútroareálová komunikácia, ktorou bude zabezpečené dopravné napojenie plánovaného objektu na príľahlú obslužnú komunikáciu.

Navrhnutý objekt je pôdorysného tvaru „L“, s maximálnymi rozmermi 54 m a 41,60 m, má jedno polozapustené podzemné podlažie, tri plnohodnotné nadzemné podlažia a štvrté nadzemné podlažie je ustúpené, zastrešené plochou strechou vo výške + 12,30 m.

Funkčná náplň objektu:

- 1.PP riešená statická doprava – garáž pre 42 áut , z toho 9 miest pre imobilných
- 1.NP – Hala a recepcia, administratívna miestnosť a vyšetrovňa, 13 dvojizbových apartmánov, komunikačné priestory napojené na prístupové rampy
- 2.NP – hala, vyšetrovňa, rehabilitácia, komunikačné priestory a 14 dvojizbových apartmánov
- 3.NP - hala, vyšetrovňa, rehabilitácia, komunikačné priestory a 14 dvojizbových apartmánov
- 4.NP – hala, pracovňa, dve spoločenské miestnosti, komunikačné priestory a dve terasy

Zastavaná plocha objektom je 1306 m². Napojenie objektu na inžinierske siete bude v ulici (t.č. bez názvu – pôvodne označená ako vetva „D“) nadväzujúcej kolmo na Družobnú ul. Komunikácie a inžinierske siete v lokalite Lesný hon boli predmetom samostatných záväzných stanovísk k investičnej činnosti.

Stavebný pozemok je rovinný, umiestnený v lokalite Lesný hon, v k.ú. Podunajské Biskupice. Má tvar obdĺžnika, s rozmermi cca 70,50 x 65,20 m, celková výmera stavebného pozemku je 4596 m². Navrhovaný objekt je situovaný v rozvojovom území s kódom D, zadanom ako občianska vybavenosť lokálneho významu, pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. V súčasnosti je územie, do ktorého zámer vstupuje, územím nezastavaným, donedávna využívaným na poľnohospodárske účely, pre rastlinnú výrobu.

Dopravný prístup je riešený z príľahlej komunikácie, pre vjazd do garáží rampou a k parkovacím miestam na teréne je navrhnutá vnútroareálová komunikácia.

Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v garáži na 1.PP v počte 42 áut a parkovaním na teréne vedľa objektu pre 11 automobilov (spolu 53). Textová časť PD uvádza normovú potrebu 53 parkovacích miest.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

plocha riešeného územia	4596 m ²
zastavaná plocha – navrhovaná stavba	1306 m ²
spevnené plochy	1550 m ²
plochy zelene	1740 m ²

Regulatívy intenzity využitia územia v zmysle predloženej PD predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,28

Index podlažných plôch IPP = 0,90

Koeficient zelene KZ = 0,38

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 je záujmový pozemok parc. č. 5859/24 v k.ú. Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia:

Občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, (tabuľka C.2.202 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. 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, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.202 v prílohe listu.

Záujmový pozemok parc. č. 5859/24 vo funkčnej ploche Občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 je 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 D– pre MČ Podunajské Biskupice

Kód regul	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	202	Občianska vybavenosť lokálneho významu	Občianska vybavenosť lokálnych centier	0,30	0,25

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^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Stavba „Bezbariérový apartmánový dom“ ako zariadenie sociálnych služieb, na pozemku parc.č. 5859/24 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, v lokalite Lesný hon, južne od ulice Družobná, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stanovených pre predmetné rozvojové územie s kódom D. Dosahované indexy - podlažných plôch 0,90, zastavaných plôch 0,28 a koeficient zelene 0,38 sú v súlade s regulatívmi intenzity využitia územia, uvedenými v tabuľke rozvojových území.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	„Bezbariérový apartmánový dom“ ako zariadenie sociálnych služieb, Bratislava
na parcele číslo:	5859/24 a 5859/40
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	lokalita Lesný hon

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

- stavba bude skolaudovaná v zmysle uvedeného funkčného využitia. V prípade zmeny funkčného využitia v procese výstavby (i v prípade následnej zmeny funkčného využitia objektu, príp. časti objektu) požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie
- apartmány pre zdravotne postihnutých riešiť v zmysle platných vyhlášok a noriem
- odporúčame zvážiť možnosť bezbariérového prepojenia objektu s plánovanou plochou zelene na pozemku parc.č. 5859/22 v k.ú. Podunajské Biskupice

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

dopravný prístup do územia je uvažovaný od Družobnej a Hydinárskej ul., priame dopravné pripojenie objektu (rampou do polozapusteného suterénu, kde je 42 parkovacích státí) je navrhnuté z príľahlej miestnej komunikácie; dopravné riešenie – sieť miestnych komunikácií - bolo predmetom samostatných DUR „Technická a dopravná infraštruktúra Lesný hon“ a „Nadväzná dopravné investície územia Lesný hon“, dotknutá komunikácia bola označená ako vetva „D“.

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia stavbu „Bezbariérový apartmánový dom“ pripúšťame do územia umiestniť s podmienkami:
 - v zmysle uvedených samostatných DUR je realizácia dopravných stavieb „dopravná infraštruktúra“ a „nadväzná dopravné investície“ podmieňujúcim predpokladom pre možnosť užívania objektu
- v zmysle totožných DUR boli na príľahlej miestnej komunikácii (vetva „D“) umiestnené pozdĺžne parkovacie státi, ktoré plnia funkciu verejného parkovania pre občasných návštevníkov rodinných domov v dotknutom území; nároky statickej dopravy pre ostatné funkcie územia majú byť riešené v samostatných územných konaniach, zásadne mimo dopravného priestoru navrhovanej dopravnej infraštruktúry t. j. 11 PM umiestnených pozdĺž komunikácie nebolo možné akceptovať ako parkovanie pre navrhovaný objekt, nároky na statickú dopravu zodpovedajúcu navrhovanej funkcii (zariadenie sociálnych služieb - apartmány pre zdravotne postihnutých) budú riešené v rámci vlastného areálu, vedľa objektu v zmysle dopracovanej PD.

z hľadiska ochrany a zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav v rozsahu min. 1700 m², pre naplnenie požadovaného podielu zelene na pozemku
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy na teréne pri objekte riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou, s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy 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.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: 3xA₃ potvrdené výkresy - koordinačná situácia, pôdorys 1.a 4.NP a pohľady
tabuľka C.2.502

2x PD

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice + 3xA₃ potvrdené výkresy - koordinačná situácia,
pôdorys 1.a 4.NP a pohľady
MAG OUIK – archív;