



WEST PARK – Záhorská Bystrica s.r.o.,  
Starorímska 2  
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
11.01.2017                      MAGS OUIK 35110/17-5114                      Ing.arch.Hanulcová                      04.04.2017

Vec:

## Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	<b>WEST PARK – Záhorská Bystrica s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný súbor West park I., Záhorská Bystrica stavebný objekt: B1 – SO 001</b>
žiadosť zo dňa: 11.01.2017	doplnenie dňa: 02.02.2017, 23.03.2017, 04.04.2017 - mailom
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena v umiestnení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>DÚR – objekt SO 001 Areálové komunikácie a spev.plochy – časť 1 – Ing. Andrej Vachaja, ASI, reg.č. 6166*12, z 03/2016</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Vladimír Sekera, AA, reg.č. 2066 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2016</b>

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 12.02.2008 pod č.j. MAGS ORM 39012/08-266004 záväzné stanovisko k Polyfunkčnému súboru West Park I, Záhorská Bystrica na Bratislavskej ul., na pozemkoch parc.č. 2679/1, 2, 2678/2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, k.ú. Záhorská Bystrica. Potvrdenie platnosti uvedeného záväzného stanoviska bolo hlavným mestom vydané dňa 08.03.2010 pod č.j. MAGS ORM 36006/10-18235. Dňa 05.05.2011 vydala Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica rozhodnutie o umiestnení stavby č. 2011-10/1861/U/20/Ro. Stavebné povolenie na predmetnú stavbu vydala mestská časť dňa 21.07.2015 pod č.2015-14/1609/G/9/Ro, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.08.2015.

### Predložená dokumentácia rieši:

zmenu v umiestnení stavby objektu SO 001 pôvodne umiestneného v rámci polyfunkčného súboru West Park I.

Zmeny v umiestnení stavby spočívajú:

- v zastavanej ploche stavby – pôvodné pôdorysné rozmery objektu: 56,25m x 20m  
– nové pôdorysné rozmery objektu: 67,59m x 22m
- v počte bytov – z pôvodných 37 veľkometrážnych na 66 menších bytov
- vo výške stavby – zmena konštrukcie strechy – zväčšenie tepelnej izolácie  
– pôvodná výška atiky plochej strechy od  $\pm 0,000$  = 15,560m = 172,90m n.m.

- navrhovaná výška atiky plochej strechy od  $\pm 0,000 = 15,785\text{m} = 173,35\text{ m n.m.}$
- v miernom posune stavby – zmena umiestnenia stavby je riešená na základe potreby rešpektovať majetko-právne vzťahy k pozemkom na, ktorých bola stavba umiestnená
- v zmene počtu parkovacích státí (ktorá vyplýva zo zmeny v počte bytov)
- pôvodne 135 park.miest pre celý súbor 3 polyfunkčných objektov
- novonavrhovaných je 99 park.miest iba pre objekt SO 001 – objekt B1

**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 je záujmové územie stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

**- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, kód regulácie E**

***Podmienky funkčného využitia plôch:***

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

***Intenzita využitia územia:***

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 **pre vonkajšie mesto**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,37	0,20
					0,28	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 ( $\text{m}^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $\text{m}^2$ ).

Parcely sú súčasťou územia slúžiaceho predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Z uvedeného vyplýva, že 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

so zmenou umiestnenia stavby:	<b>Polyfunkčný súbor WEST PARK I., objekt SO 001</b>
na parcele číslo:	<b>2678/1,5,6,8-11,14,16,17,27,34-36</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>Bratislavská 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 riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- žiadame dobudovať absentujúci chodník pre peších pozdĺž Bratislavskej ulice v celej šírke riešeného pozemku
- upraviť križovatku Hodonínska – Bratislavská podľa pôvodného riešenia, t.z. vytvoriť samostatný jazdný pruh pre odbočenie vľavo na Hodonínskej v smere od Lamača

**Upozorňujeme:** s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následné navrhované prístupové komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl.mesta ako miestne komunikácie I. resp.II.tr.

### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- **Upozorňujeme:** riešené územie je v dotyku s biokoridorom regionálneho významu Stará Mláka s prítokmi, t.j. je v dotyku s regionálnym biokoridorom Vápenického potoka – USES (Územný systém ekologickej stability). Vápenický potok (jeho časť) je od r. 2007 vyhlásený za chránený krajinný prvok (CHKP) – v zmysle ustanovení zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- požadujeme rešpektovať odporúčania, ktoré môžu mať negatívny vplyv na ciele ochrany tohto územia v zmysle z.č. 543/2002 Z.z o ochrane prírody a krajiny v znení zmien a doplnkov
- žiadame všetky zásahy, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na predmetné územie konzultovať s orgánom ochrany prírody
- požadujeme rešpektovať a dodržiavať odporúčania v projekte stavby v kapitole 4.1.8. Zásady ochrany stromovej vegetácie
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

### **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:**

Zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny z §3, ods. 3, 4 a 5 vyplýva, že:

- Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.

- Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia.

- Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov.

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 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 sme si ponechali.

S pozdravom

**JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.**  
**primátor**

Príloha – potvrdená situácia

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