



AK Inžiniering, spol. s.r.o.
Pri mlyne 12
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.12. 2016 MAGS OUIK Ing. arch. Záhorská/610 13.06.2017
60195/16-415273

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BECK AND PARTNERS INTERNATIONAL s.r.o.
investičný zámer:	BELLEVUE – BYTOVÉ DOMY - málopodlažná bytová zástavba
žiadosť zo dňa:	09.12.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AVINTA spol. s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	november 2016

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu 3 bytových domov, kde je celkovo navrhnutých 12 bytových jednotiek na svahovitom teréne. Bytový dom **A** a **B** má tri nadzemné podlažia, bytový dom **C** má štyri nadzemné podlažia. Bytový dom **A** a **B** má každý **3** bytové jednotky a bytový dom **C** má **6** bytových jednotiek. Byty sú navrhnuté ako dvoj a trojizbové.

Bytové domy sú riešené ako terasovité s ustupujúcimi podlažiami, zastrešené pochôdznyimi vegetačnými plochými strechami.

Projektová dokumentácia rieši aj zriadenie prístupovej komunikácie k bytovým domom, ktorá bude dopravne napojená na príľahlú Iskerníkovu ulicu.

Nároky statickej dopravy sú navrhnuté na pozemku v blízkosti jednotlivých bytových domov počte celkom 18 parkovacích miest.

Celková plocha riešeného územia - 2718m², zastavaná plocha - 530,40 m², spevnené plochy celkom - 1235,60 m², plocha zelene na rastlom teréne 952,00 m², podlažná plocha celkom - 1042,76 m².

Členenie stavby na prevádzkové súbory a stavebné objekty:

- SO 01 – Bytový dom _ A
- SO 02 – Bytový dom _ B
- SO 03 – Bytový dom _ C

SO 04 – Spevnené plochy_BD
 SO 05 – Vodovodná prípojka_BD
 SO 06 – Kanalizačná prípojka splašková_BD
 SO 07 – Kanalizácia dažďová + vsak_BD
 SO 08 – Elektro prípojka – NN_BD
 SO 101 – Komunikácia a spevnené plochy_areál
 SO 201 – Vodovod prípojka + vodomerná šachta DN 90/80_areál
 SO 202 – Vodovod_areál
 SO 203 – Splašková kanalizácia gravitačná DN 300_areál
 SO 204 – Splašková kanalizácia tlaková + ČS1 DN 80_areál
 SO 205 – Splašková kanalizácia tlaková + ČS2 DN 80
 SO 206 – Dažďová kanalizácia + vsak DN 300_areál
 SO 302 – Elektro NN kablové vedenie_areál
 SO 303 – Vonkajšie osvetlenie_areál
 SO 401 – Terénne a sadové úpravy_areál
 SO 501 – Oplotenie areál

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. **3415/9, 3416, 3417**: stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, kód **C** (parc. č. 3415/9)
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, stabilizované územie (parc.č. 3416, 3417 a severovýchodná časť parc. č. 3415/9)

Podmienky funkčného využitia plôch – málopodlažná zástavba obytného územia

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.

Podmienky funkčného využitia plôch – ostatná ochranná a izolačná zeleň

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach

vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Intenzita využitia územia:

Severovýchodná časť riešenej lokality (parc.č. 3416, 3417 a časť parc. č. 3415/9) je definovaná ako **stabilizované územie**.

Ostatná časť riešenej lokality (parc. č. 3415/9) je definovaná 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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *málopodlažná zástavba obytného územia* , **kód regulácie C**

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme:

Navrhované bytové domy sú umiestnený vo funkčnej ploche málopodlažná bytová zástavba, číslo funkcie 102, kód C - sú to územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Časť riešeného územia sa nachádza vo funkčnej ploche ostatná ochranná a izolačná zeleň, kde sú umiestnené navrhované prístupové komunikácie, parkovacie plochy, vedenia IS - prípustné v území .

Základné bilančné údaje:

- veľkosť riešeného územia: 2718 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 952 m²
- zastavaná plocha celkom : 530,40 m²
- spolu parkovacích miest : 18

Intenzita využitia územia vo funkčnej ploche málopodlažná bytová zástavba

- veľkosť riešeného územia: 2047,00 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 952 m², plocha zelene na strechách: 230,08 m²
- zastavaná plocha celkom : 530,40 m²
- podlažná plocha celkom: 1042,76 m²

IZP = 0,259 0,30 max.- vyhovuje
 IPP = 0,565.....0,60 max. - vyhovuje
 KZ = 0,315.....0,25 min. - vyhovuje

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia **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:	„BELLEVUE – Bytový dom – málopodlažná bytová zástavba“
na parcele číslo:	3415/9, 3416, 3417
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Dlhé Diely – Iskerníková ulica

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 dopravného vybavenia:

- upozorňujeme, že z dôvodu zvyšujúcej sa, ako aj plánovanej zástavby v lokalite popri Iskerníkovej ulici, ktorá nespĺňa technické parametre pre obsluhu územia sa pre riešenie lokalitu uvažuje s rekonštrukciou komunikácie Iskerníková na komunikáciu MO 8 + jednostranný chodník v šírke minimálne 1,5 m (doposiaľ nebola spracovaná podrobnejšia projektová dokumentácia na celý úsek komunikácie)
- z hľadiska vyššie uvedeného je kolaudácia zrekonštruovanej komunikácie Iskerníková ulica podmieňujúca pre kolaudáciu stavby“ BELLEVUE - Bytový dom – málopodlažná bytová zástavba“

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

ODPORÚČANIE:

V kontexte navrhovaného umiestnenia stavby a tohto záväzného stanoviska považuje Hlavné mesto SR Bratislava za nevyhnutné zdôrazniť toto:

1. Je vo verejnom záujme, aby pre realizáciu predmetného investičného zámeru bola zrealizovaná podmieňujúca investícia „rekonštrukcia komunikácie Iskerníková ulica“.

2. Správu a rozhodovanie vo veci miestneho poplatku za rozvoj vykonáva mestská časť, v kompetencii mestskej časti je zabezpečovanie preneseného výkonu štátnej správy v konaniach podľa stavebného zákona pri umiestňovaní, povoľovaní a kolaudovaní stavieb, pričom pri rozhodovaní v týchto konaniach prihliada na podmienky stanovené hlavným mestom v záväznom stanovisku k investičnej činnosti k predmetnej stavbe.
3. Preto v časti implementácie podmienok stanovených hlavným mestom v záväznom stanovisku, vrátane stavebného a kolaudačného konania, je na príslušnej mestskej časti, aby dbala na dodržiavanie tohto procesu a podmienok určených hlavným mestom v kontexte všeobecne záväzných nariadení prijatých mestskou časťou, nevynímajúc všeobecne záväzné nariadenie o miestnom poplatku za rozvoj.

Zároveň Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že je potrebné, v súvislosti s výstavbou investičného zámeru „rekonštrukcia komunikácie Iskerníková ulica“, ktorá podmieňuje umiestnenie predmetnej stavby, aby mestská časť, ktorá vedie konania podľa stavebného zákona a spravuje a rozhoduje vo veci miestneho poplatku za rozvoj, venovala dostatočnú pozornosť vytvoreniu podmienok pre realizáciu predmetnej podmieňujúcej stavby aj z hľadiska zabezpečenia pokrytia nákladov vyvolaných podmieňujúcou stavbou.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že predmetným územím prechádza ochranné a bezpečnostné pásmo energetických zariadení – požiadavka stanoviska správcu siete.

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

Prílohy: potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI