



**PKT s.r.o.**  
**Starohájska 15**  
**851 02 Bratislava 5**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
22.12.2016                      MAGS OUIK 34032/17-424744                      Ing.arch.Hanulcová/199                      21.08.2017

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Byty Opletalova s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom Bystrická – rekonštrukcia objektu a areálu, časť doprava</b>
žiadosť evidovaná dňa:	22.12.2016
doplnenie zo dňa:	17.02.2017, 06.03.2017, 27.03.2017, 30.06.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Doprava – Ing. Ondrej Májek, ASI, reg.č. 5799*12</b>
dátum spracovania dokumentácie:	08/2016, doplnenie z 27.03.2017

**Predložená dokumentácia rieši:** komunikácie a spevnené plochy k rekonštruovanému objektu na Bystrickej ulici. Nakoľko existujúci objekt bude rekonštruovaný v pôvodnej hmote iba so zmenou účelu využitia z prechodného ubytovania na bytový dom s 34 b.j., ktorý nie je predmetom riešenia predloženej projektovej dokumentácie, umiestňované sú iba spevnené plochy na existujúcej zanedbanej spevnenej ploche. K rekonštruovanému objektu sú navrhnuté parkovacie plochy s kapacitou 47 parkovacích stojísk, ako aj chodníky pre peších.

Dňa 30.06.2017 je doplnený do spisu nový výkres *Celková situácia stavieb* z dôvodu deklarovania koordinácie etapy I. – Bytový dom Bystrická I existujúci objekt – rekonštrukcia a etapy II. – Bytový dom Bystrická II – novostavba.

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:

- **malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

**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 požiaru 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**.

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.
C	0,6	102	Malopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <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 ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú prípustným spôsobom využitia danej funkčnej plochy.

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: druh stavby:	Bytový dom Bystrická Rekonštrukcia objektu a areálu časť: <b>Doprava – komunikácia, spevnené plochy, chodník a sadové úpravy</b>
na parcele číslo:	<b>846/4, 847/6, 847/32, 847/34</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>ul. Bystrická</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:** konštatujeme, že dokumentácia bola dopracovaná o riešenie chodníka pre peších pozdĺž Bystrickej ulice, ktorý nadväzuje na existujúci a navrhovaný chodník na susedných pozemkoch. Do technickej správy bol doplnený výpočet dynamickej dopravy (avšak iba pre rekonštruovaný objekt) spracovaný podľa Metodiky dopravnokapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov. Rekonštruovaný obytný dom v rannej špičkovej hodine 7:00 – 8:00 hod vygeneruje spolu 21 ciest, v popoludňajšej špičkovej hodine 16:00 – 17:00 hod vygeneruje 17 ciest.

Dopravné pripojenie bolo skoordinované so susedným projektom: pôvodný vjazd na pozemok bol zrušený, navrhnutý je dočasný vjazd priamo z Bystrickej ulice na juhovýchodnej strane pozemku do doby výstavby novej komunikácie na susednom pozemku v rámci zámeru Bytové domy Bystrická (investor Bystrická s.r.o.), kedy sa dočasný vjazd zruší a nahradí novým zo susedného pozemku.

Dnešná poloha existujúcich zastávok na Opletalovej ulici je nevhodná (nie je v súlade s platnou STN), absentujú aj priechody pre chodcov pri zastávkach. Z dôvodu priťaženia križovatky Bystrická – Opletalova od pripravovaných zámerov bytových domov (pre zvýšenie priepustnosti a bezpečnosti križovatky bude potrebný presun zastávok MHD za križovatku s dobudovaním spevnených plôch a chodníkov) a z dôvodu obsluhy územia MHD (pre prístup peších k zastávkam je nutné zriadiť priechody pre chodcov) bude reorganizácia zastávok na Opletalovej ulici vyvolanou investíciou pripravovaných objektov bytových domov na Bystrickej ulici.

**Vzhl'adom na uvedené z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s riešením spevnených plôch pre rekonštruovaný objekt v zmysle predloženej doplnenej dokumentácie súhlasíme s podmienkou:**

- z dôvodu zabezpečenia obsluhy MHD a prístupu k zastávkam je podmienkou zmeny v užívaní stavby rekonštruovaného objektu na bytový dom reorganizácia zastávok na Opletalovej ulici.

Návrh riešenia reorganizácie zastávok MHD „Bystrická“ a „Panské“ na Opletalovej ulici bol už spracovaný v rámci zámeru Bytové domy Bystrická (investor Bystrická s.r.o.):

- zastávka „Bystrická“ bude v oboch smeroch presunutá tak, aby nástupiská boli až za križovatkou Opletalova – Bystrická a budú vybudované nástupiská/spevnené plochy, osadené zvislé + vodorovné dopravné značky, vybudované bezbariérové priechody pre chodcov cez ulice Opletalova, Bystrická, Tehliarska.

- zastávka „Panské“ bude v oboch smeroch presunutá tak, aby nástupiská boli v súlade s požadovanými minimálnymi odstupmi a budú vybudované nástupiská/spevnené plochy, osadené zvislé + vodorovné dopravné značky, vybudované bezbariérové priechody pre chodcov cez ulicu Opletalova.

**- 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 urbanisticko - architektonického riešenia odporúčame:
  - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami
  - z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
  - zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav

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

„V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.“

**UPOZORNENIE:**

MČ Bratislava – Devínska Nová Ves ako garant miestnych komunálnych záujmov obstaráva Územný plán zóny Kolónia, ktorý bude prehĺbením územného plánu mesta a bude obsahovať o.i. aj návrh verejnoprospešných stavieb. Záujmové pozemky sú súčasťou riešeného územia.

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: opečiatkovaná situácia

Co: MČ Bratislava – DNV + opečiatkovaná situácia – Celková situácia stavieb s riešeným dočasným vstupom a následne s trvalým vstupom

Mag. Archív, ODI