

**Morocz\_Tacovsky, s. r. o.**  
**Balkánska 179/A**  
**851 10 Bratislava**Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS OUIIC 58383/17-460574                      Ing. arch. Mgr. art. Černík                      30.5.2018

Vec

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

investor:	<b>DP Real, spol. s r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný dom – Pri dunajských ramenách</b>
žiadosť zo dňa:	<b>7.12.2017, doplnená dňa 26.2.2018 a 19.3.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Michal Tačovský</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2018, upravená 03/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie podpivničeného samostatne stojaceho polyfunkčného domu so 6-timi nadzemnými podlažiami, s balkónmi a s príslušnou technickou a dopravnou vybavenosťou. Na 1. nadzemnom podlaží je recepcia apartmánového bývania a nájomné jednotky pre občiansku vybavenosť, na 2. – 6. nadzemnom podlaží je bývanie v 1 - 3-izbových bytoch, resp. prechodné ubytovanie v apartmánoch. Súčasťou stavby je aj riešenie statickej dopravy – integrovaná hromadná garáž v 1. podzemnom podlaží, dopravné pripojenie je riešené na Betliarsku ulicu. Na prenajatej ploche v dotyku s pozemkom investora je umiestnená zeleň a detské ihrisko.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre dodatočné stavebné povolenie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Michal Tačovský, 02/2018, úprava 03/2018):

riešené územie	4129,67 m <sup>2</sup> + časť parcely xxxxx s detským ihriskom
z toho:	
vo funkcii <b>201</b>	2164,94 m <sup>2</sup> + časť parcely xxxxxxx s detským
ihriskom	
vo funkcii <b>701</b>	1 634,29 m <sup>2</sup>
vo funkcii <b>1130</b>	330,485 m <sup>2</sup>

vo funkcii 201

zastavaná plocha	505,40 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	3001,4 m <sup>2</sup>
počet bytov	20
nebytové priestory (apartmány)	22
podl. plocha bývania v celom objekte	1 384,75 m <sup>2</sup>
nebytové priestory – obchod, služby	2 + zázemie apartmánov
nadzemné podlažia	6 NP
podzemné podlažia	1 PP
spevnené plochy	652,30 m <sup>2</sup>
plocha zelene	1 007,20 m <sup>2</sup>
statická doprava	36 PM + 13 PM na spevnenej ploche + 2 PM

**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, súčasťou ktorého je záujmová lokalita je stanovené funkčné využitie územia:

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t. j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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.

**plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy**, číslo funkcie **701**, t. j. územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku:

A - mestskej hromadnej dopravy (MHD)

B - hromadnej dopravy (HD) autobusovej

V území je prípustné umiestňovať najmä :

A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia verejného stravovania pre zamestnancov, garáže a dielne, sklady, skladovacie plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, meniarne

B - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, odstavne státi, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, t. j. 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

**a komunikácie**

Parcely sú 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20

		významu	rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30
--	--	---------	------------------------------	------	------

**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.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP = 1,38

IZP = 0,23

KZ = 0,47

Pomer podlažných plôch občianskej vybavenosti a bývania v posudzovanom objekte:

OV = 54 %

Bývanie = 46 %

Posudzovaná dokumentácia deklaruje, že **podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti je vo funkčnej ploche F 201 dodržaný.**

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie. Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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:	<b>Polyfunkčný dom – Pri dunajských ramenách</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Betliarska ulica</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 dôvodu možného rozšírenia vozovne MHD (v súvislosti s umiestnením statickej dopravy objektu na ploche so schválenou funkciou 701 - plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy) preukázať koordináciu stavby polyfunkčného domu s výhľadovými zámermi DPB a. s. súhlasným stanoviskom DPB a. s. k navrhnutému riešeniu
- vhodnosť riešenia likvidácie dažďových vôd vsakovaním doložiť hydrogeologickým posudkom. Odvádzanie dažďových vôd vsakovaním v zmysle § 17 ods. 2 vodného zákona (z.č. 364/2004 Z.z. o vodách) musí byť riešené tak, aby neboli porušované práva iných, t. j. nesmie ohrozovať stabilitu svahu a nesmie dôjsť k podmáčaniam a zaplavovaniu susedných pozemkov
- v zmysle ustanovení zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny parcela č. 5566/25 zasahuje do Chráneného areálu Chorvátske rameno, kde platí 4. stupeň územnej ochrany a zároveň aj do Územia európskeho významu SKUEV0064 Bratislavské luhy. Parcely, na ktorých sa má stavba realizovať (p.č. xxxxxxxxxxxxxxxx) sa podľa ÚPN hl. mesta Bratislava 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, kde je premietnutý RÚSES mesta Bratislava (SAŽP, 1994) nachádzajú v RBk XXIII. Chorvátske rameno - požadujeme rešpektovať odporúčania, ktoré môžu eliminovať negatívny vplyv na ciele ochrany týchto území v zmysle z.č. 543/2002 Z.z. Z hľadiska lokalizácie navrhovanej stavby v tesnom kontakte s CHA Chorvátske rameno a ÚEV Bratislavské luhy a možného ovplyvnenia týchto území požadujeme uvažovaný zámer prekonzultovať s Orgánom ochrany prírody.

- v kontexte so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie aj v kontexte s § 28 z.č. 543/2002 Z.z. uvádzame, že činnosti navrhované do územia siete NATURA 2000 je treba posudzovať v zmysle uvedených zákonov. Orgán štátnej správy vydá rozhodnutie o povolení takej činnosti iba ak na základe výsledkov posudzovania nebude mať negatívny vplyv na priaznivý stav takéhoto územia z hľadiska jeho ochrany
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

#### ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- 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.

#### UPOZORNENIE:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia  
3 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - OUIK – archív, ODI, OSRMT