

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

ADVOCATIO, s.r.o.  
Zálužická 3  
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 52313/11-346338 Ing. arch. Tomašáková/413 25.11.2011

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Dúbravka Centrum spol. s.r.o.
investičný zámer:	Rodinné domy Amfiteáter - Komunikácia a inžinierske siete
žiadosť zo dňa:	18.8.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ECM Slovensko s.r.o. &co., k.s. Ing. arch. Juraj Rybárik, 0892 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	06/2011

**Predložená dokumentácia rieši:** stavebné objekty SO 01 areálové komunikácie, SO 02 oporný múr, SO 10 verejný vodovod, SO 11 vonkajšia kanalizácia splašková, SO 12 vonkajšia kanalizácia dažďová, SO 20 STL plynovod, SO 30 rozvod NN, SO 31 verejné osvetlenie, SO 40 rozvod telefónu. Územie je sva-hovité. Dopravné riešenie stavby nadväzuje na I. etapu výstavby rekonštrukcie komunikácie Sliačska ul. od vyústenia Lopenickej ul. na Sliačsku po napojenie lokality Amfiteáter – Briežky, ktorá je toho času už v realizácii (stavebníkom - Dúbravka Centrum spol. s.r.o.). Komunikácia Sliačska je v dolnej časti od napojenia na Račiansku ul. po napojenie ulice Krahulčia (v dĺžke cca 830m) zafinovaná ako funkčnej triedy C1 kategórie MO 9/30, v časti od Krahulčej ul. (v dĺžke 570m) je miestna obslužná komunikácia C3 MO8/40. Ukončenie komunikácie MO 8/40 je v pravotočivom oblúku v priestore pripojenia ďalších komunikácií kategórie D1. Od tohto úseku je komunikácia Sliačska zafinovaná ako upokojená komuni-kácia kategórie D1 1/5/1. Areálové komunikácie (SO-01) budú zabezpečovať priamu obsluhu pozemkov pre rodinné domy v rámci uzatvoreného rezidenčného komplexu bez prístupu verejnosti, kde sa plánuje vybudovať cca 40 rodinných domov, pri ktorých sa uvažuje s parkovaním na vlastných pozemkoch. Tieto komunikácie sú navrhnuté v kategórii D1 1,5/4,5/0,75.

**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 parcely funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia** ako rozvojové obytné územie, kód A, č. funkcie 102, časť z funkčného hľadiska nie je

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL  
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

definovaná, ale je využívaná ako koridor dopravnej vybavenosti, územím prechádza ochranné pásmo energetických zariadení.

**Charakteristika:** Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ mín.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	izol. RD v zeleni s pozem. nad 1000 m <sup>2</sup>	1,1+	0,20	0,60
				izolov.RD 600-1000 m <sup>2</sup>	1	0,22	0,40

+ podlažie ustúpené, resp. podkrovia

**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.

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

s umiestnením stavby:	Rodinné domy Amfiteáter - <b>Komunikácia a inžinierske siete</b>
na parcele číslo:	4693, 4692, 4691, 4690, 4685/1, 4356/1,2,3, 4355, 4353/1, 4351/1,2,3,4,5, časť 4694 (poľná cesta), časť 19228/1 (Sliačska ulica)
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Koliba Briežky</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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

**z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia:**

- areál rodinných domov bude fungovať ako uzatvorený areál s vnútroareálovými účelovými komunikáciami s kontrolovaným vstupom, bez prístupu verejnosti, ale zároveň musí byť umožnený prístup a prejazd väčších motorových vozidiel ako napr. hasičské autá a sanitky;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- súhlasíme s podmienkou -kolaudácia stavby „Rodinné domy AMFITEÁTER - Komunikácia a inžinierske siete“ bude podmienená kolaudáciou verejnoprospešnej stavby „Rekonštrukcia a rozšírenie komunikácie Sliačska ulica a inžinierske siete“;

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi,
- 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,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky 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.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 52313/11-346338 zo dňa 25.11.2011 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 ( §140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení neskorších predpisov.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia  
Magistrát - OUP, ODP