

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

BAU holding, s.r.o.  
Púpavová 14  
841 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 36258/12/38338 Ing. arch. Tomašáková/413 30.4.2012

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

investor:	<b>BAU holding, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Prezentačný bytový dom Ekonom - bytový dom</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.2.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>VP architects, s.r.o., Ing. arch. Vladimír Torda, 1979 AA, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu Ekonom SO 01 na Vajnorskej ulici. Objekt má polozapustený suterén s priamym vstupom z prístupovej komunikácie, tri nadzemné podlažia s plochou strechou a je navrhovaný pre 7 bytových jednotiek s jedným spoločným schodiskom. Tri bytové jednotky sú prístupné z pavlačí na 1. NP, 4 mezonetové byty sú prístupné z pavlačí na 2NP. V 1.PP je 17 parkovacích miest a pivnice. Na konštrukcii stropu 1. PP je zvýšená terasa nad terénom so zeleňou na konštrukcii (hrúbka substrátu cca 900 mm). Plocha pozemku je 656 m<sup>2</sup>, úžitková plocha 1.PP je 502,50 m<sup>2</sup>, úžitková plocha 1.NP je 213 m<sup>2</sup> + plocha terasy, t.j. zastavaná plocha pozemku je cca 77 %, spevnené plochy sú 89,70 m<sup>2</sup>. Údaje podľa spracovateľa: IZP je 0,379, IPP 1,66. Stavba je osadená až na hranicu pozemku s nedostatočnou zelenou plochou. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

**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: Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód regulácie L, kód funkcie 501, územie zasahuje ochranné pásmo železničných tratí a hlavná cyklistická trasa; t.j. 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.

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

Záujmové pozemky 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	IZP max.	KZ min.
L	3,3	501	zmiešané územia bývania a OV*	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30

**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.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koefficient 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 ( $m_2$ ).

**Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:**

Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koefficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

**Definície základných pojmov:**

- Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- Podlažná plocha** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.
- Za nadzemné podlažie** sa považuje každé podlažie ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. V prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén.

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti je potrebné zabezpečiť prehľadné územného plánu mesta spracovaním zónálnej dokumentácie pre územia: MČ Nové Mesto Vajnorská – Odborárska.

Investičný zámer Prezentčný Bytový dom Ekonom bol po posúdení dokumentácie odbornými útvarmi magistrátu predmetom rokovania komisie primátora dňa 24.4.2012. V súlade s výsledkom rokovania konštatujeme, že stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením predstavuje neprimerane vysokú mieru využitia územia s prekročenou zastavanou plochou (IZP max. je 0,30) a nedostatočným riešením zelene. Zeleň nespĺňa celkový koeficient zápočtu pre započítateľné plochy zelene podľa vyššie uvedenej tabuľky. (Zeleň v predmetnom zámere je v prevažnej miere na podzemnej konštrukcii s hrúbkou substrátu cca 900 mm na zvýšenej terase, ktorá nie je na úrovni terénu).

Z uvedeného vyplýva, že investičný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

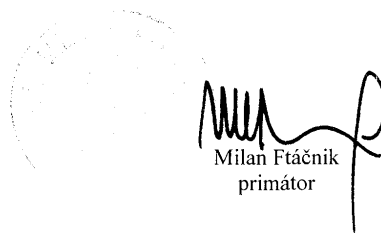
**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**N E S Ť H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Prezentčný Bytový dom Ekonom - bytový dom</b>
na parcelách číslo:	<b>13461/65,70 o výmere 656 m<sup>2</sup></b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Vajnorská ulica</b>

**Odôvodnenie:** Novostavba bytového domu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov vzhľadom na vysokú intenzitu zastavania pozemku a nedostatok zelenej plochy.

Dokumentáciu sme si ponechali .

S pozdravom



Milan Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát - ODP

