

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Vavrica architekti s. r. o.
Zámocká 36
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 44811/12-323433 Bc. Ing. arch. Ondriášová/491 13. 8. 2012

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

stavebník	VILLA RUSTICA, s. r. o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava
investičný zámer	Obytná zóna Brižite sever Obytný súbor D časť D/1
žiadosť zo dňa	8. 6. 2012 doplnená 18. 7. 2012 a 30. 7. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	1. projekt pre územné rozhodnutie 2. 18. 7. 2012 boli doplnené: výkresy dokumentujúce priemet navrhovanej stavby do riešenia urbanistickej štúdie 02/2001 a do aktuálneho stavu využitia a prípravy a porovnanie s riešením, ktoré bolo predmetom posudzovania v zst MAGS ORM 52872/10-314921 z 16. 12. 2010 3. 30. 7. 2012 boli doplnené: tabuľka celkových bilancií obytného súboru Brižite sever v členení na jednotlivé obytné súbory A - E podľa aktualizovanej koncepcie územia na základe aktuálne posudzovaných a plánovaných zámerov využitia stanovisko právnej kancelárie Legal Advisory Group s. r. o. k spôsobu výpočtu intenzity využitia územia regulačný výkres výsledného variantu štúdie datovaný 11/2001 kópie stanovisk hlavného mesta k štúdiu z 4. 3. 2004 a 1. 8. 2006
spracovateľ dokumentácie:	VAVRICA ARCHITEKTI, s. r. o. Ing. arch. Peter Vavrica autorizovaný architekt 1316AA
dátum spracovania dokumentácie:	VI/2012

K obytnému súboru D/1 v obytnej zóne Brižite sever nachádzajúcej sa na severnom okraji zástavby Dúbravky bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 52872/10-314921 z 13. 12. 2010. Záväzné stanovisko bolo vydané na obytný súbor vytvorený z dvoch mestských víl s 2 podzemnými a 5 nadzemnými podlažiami. Stavba bola umiestnená na pozemkoch parc. č. 3448/94,97; 3479/6,7,10; 3491/2,3,4,8,9,11,12; 3491/990. Dokumentáciu bola vypracovaná 09/2010, spracovateľom dokumentácie bola VAVRICA ARCHITEKTI, s. r. o. Ing. arch. Peter Vavrica. Stavebník návrh na

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

vydanie územného rozhodnutia na stavebnom úrade nepodal, stavba sa podľa posudzovanej dokumentácie realizovať nebude.

Aktuálne predložená dokumentácia je prepracovaná na základe podrobnejšieho riešenia urbanistickej kompozície, osadenia stavieb v teréne, majetkovo-právnych vzťahov a svetlotecnických parametrov. Zmeny nastali v umiestnení, objeme a v dopravnom riešení.

Konštatujeme, že územnoplánovacím podkladom pre začatie investičnej činnosti v zóne Bružite sever nachádzajúcej sa na okraji ucelenej zástavby severnej časti Dúbravky bola urbanistická štúdia Obytná polyfunkčná zóny Brižite-sever Bratislava Dúbravka, spracovateľ: Global Projekt. Pôvodná koncepcia využitia územia, v zmysle ktorej sa na území uvažovalo s výstavbou najmä rodinných domov doplnenou bytovými domami, pričom plochy zelene zaujímali výrazný podiel (až 59%), bola postupným umiestňovaním a realizáciou bytových domov opakovane modifikovaná.

Dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhuje umiestnenie dvoch bytových domov spolu so 47 bytmi. V SO 01 sa nachádza 28 bytov a v SO 02 sa nachádza 19 bytov. Skladba bytov je nasledovná: 16 jednoizbových bytov, 18 dvojizbových bytov a 25 tri a viacizbových bytov. Bytové domy majú 2 podzemné a 5 nadzemných podlaží, pričom 5. NP je ustúpené. Navrhovaná zástavba je umiestnená v svahovitom teréne, z rezov je zrejmé, že objekty pôsobia reálne ako vyššie. Vjazd do podzemnej garáže je riešený zo západnej strany obytného súboru z ul. Martina Granca v mieste hlavného vstupu na pozemok a alternatívne cez novobudovanú komunikáciu v predĺžení ul. Pri križi. Statická doprava je riešená v normovom počte 90 parkovacích miest, z toho 82 v garážach a 8 na teréne ako pozdĺžne státi pri novonavrhovanej komunikácii. Pozdĺž novonavrhovanej komunikácie na východnej strane obytného súboru, ktorá je predĺžením ulice Pri križi a tvorí časť uvažovaného budúceho komunikačného prepojenia s Agátovou ulicou, absentuje na rozdiel od dokumentácie, ku ktorej bolo vydané citované záväzné stanovisko, chodník pre peších.

Riešené územie má plochu 3471 m², z toho spevnené plochy tvoria 571 m², plochy bytových domov tvoria 900 m² a plochy zelene 2000 m². Dosahované indexy intenzity využitia územia vzťahované na plochu celého obytného súboru D/1, sú takéto: IZP 0,14; IPP 0,6.

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 navrhovanej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, na ktorých je stavba umiestňovaná, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 102. 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.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, kód regulácie C. Regulatívy intenzity využitia vzťahujúce sa na priestorové usporiadanie bytové domy sú takéto:

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy	0,30	0,35

Predložený zámer výstavby dvoch bytových domov je v súlade s regulatívmi funkčného využitia a intenzity využitia územia stanovených územným plánom.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby	Obytná zóna Brižite sever Obytný súbor D časť D/1
na parcelách číslo	podľa dokumentácie 3481/63; 3491/8; 3481/60; 3491/4; 3491/6; 3691/5; 3481/17; 3481/43; 3479/6; 3448/94; 3448/97; 3481/61; 3479/10; 3479/12; 3479/13; 3479/7; 3448/89 register C 1016; 1022; 1004; 1011 register E
v katastrálnom území	Dúbravka
miesto stavby	lokalita Brižite

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- navrhované umiestnenie dvoch bytových domov spĺňa v rámci časti D/1 obytnej zóny Brižite stanovené ukazovatele intenzity využitia územia. Vzhľadom na skutočnosť, že pri výpočte bola braná do úvahy časť D/1 ako celok a teda výpočet intenzity sa vzťahuje na celý rozsah územia D/1, hodnotíme rozsah zástavby dvoch bytových domov v danom celku ako konečný. V uvedenom zmysle nie je možné v budúcnosti v časti D/1 uvažovať s akýmkoľvek rozvojom prípadných ďalších stavebných štruktúr a zástavbu pokladáme za ukončenú. Zostávajúce územie D/1 požadujeme ponechať pre zeleň.
- plochu ustúpeného podlažia požadujeme rešpektovať v zmysle STN 73 4301 Budovy na bývanie
- vzhľadom na priebežné aktualizovanie koncepcie zástavby zóny Brižite, ktorej sa uvažuje s celkovým počtom bytových jednotiek 316, požadujeme v zmysle textovej časti územného plánu kapitoly C.3. podkapitoly 3.2. Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby, riešiť adekvátnu plochu parkov. Pri výpočte je potrebné postupovať v súlade s regulatívmi stanovenými v textovej časti kapitole C.2., podkapitole 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch týkajúcich sa započítateľných plôch zelene.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pozdĺž novonavrhovanej komunikácie, ktorá je predĺžením ulice Pri križi a tvorí časť uvažovaného budúceho komunikačného prepojenia s Agátovou ulicou, žiadame vybudovať aj chodník pre peších

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;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zároveň ruší záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 52872/10-314921 z 13. 12. 2010. Uvedené záväzné stanovisko je týmto záväzným stanoviskom č. MAGS ORM 44811/12-323433 z 13. 8. 2012 nahradené.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: 1 x dokumentácia + potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava - Dúbravka