

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PETRING s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 54090/11-397535 Ing. arch. Tomašáková/413 5.9.2012

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

investor:	World Trading, s.r.o.
stavba:	NOVÉ VINICE - I. etapa polyfunkčného komplexu, Skalická ulica
žiadosť zo dňa: 20.9.2011	doplnená dňa: 9.11.2011, 4.5.2012, 3.8.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	archatelier s.r.o.; Ing. arch. Mária Čurilla, Ing. arch. Katarína Hrušovská, 1478 AA, autorizovaný architekt, Ing. arch. Barbora Bojčianská
dátum spracovania dokumentácie:	07/2012
doložené doklady:	Stanovisko k investičnému zámeru Mestskej časti Bratislava --Nové Mesto č.j. ÚPaŽP- 2129/2011/Zb zo dňa 30.4.2012

Predložená dokumentácia rieši: I. etapu polyfunkčného komplexu NOVÉ VINICE s piatimi objektami a s dopravným napojením územia. V I. etape sa realizujú štyri bytové objekty **SO 02A; SO 02B; SO 02C; SO 02D** a jeden objekt občianskej vybavenosti **SO 05**. Objekty majú jedno podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží s rovnou strechou. Statická doprava je riešená väčšinou na teréne a čiastočne v hromadných garážach, ktoré sú navrhnuté ako otvorené skeletové objekty. Celkový počet stojísk v riešenom území je 154, z toho 91 parkovacích stojísk je na teréne. V bytových objektoch SO 02 A B C D je po 20 bytových jednotiek, spolu 80 bytov. V SO 05 je na 1. NP situovaná predajňa potravín so zázemím a komunikačné jadro, na ďalších nadzemných podlažiach sú umiestnené administratívne priestory s obslužným a technickým zázemím. Plocha pozemku je 7937 m², zastavaná plocha je 2059 m², celková nadzemná podlažná plocha je 10295 m², podlažná plocha - obytná je 7940 m², podlažná plocha - občianska vybavenosť je 2355 m², plocha zelene je 2764 m², spevnené plochy 3114 m², IZP je 0,26; IPP je 1,3; KZ je 0,35. Dopravný prístup bude zabezpečený z dvoch smerov, zo severnej a z južnej strany pozemku s napojením na Skalickú cestu. Na mieste SO 04 je dočasne parkovisko na teréne, potom v 2. etape bude navrhnutý objekt občianskej vybavenosti SO 06. 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:

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely je funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód regulácie G, kód funkcie 501, 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 požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti. V území je prípustné umiestňovať najmä bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: (zariadenia administratívy, správy a riadenia; zariadenia kultúry a zábavy; zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov; ubytovacie zariadenia cestovného ruchu; zariadenia verejného stravovania; zariadenia obchodu a služieb; zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti; zariadenia školstva, vedy a výskumu); zeleň líniovú a plošnú; vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

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:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G1	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej	zástavba mestského typu	0,34	0,25

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.

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).

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.

Z uvedeného vyplýva, že polyfunkčný komplex so štyrmi objektami bývania a jedným objektom občianskej vybavenosti v zmiešanom území bývania a občianskej vybavenosti pri dodržaní regulatívov intenzity využitia územia nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	NOVÉ VINICE - I. etapa polyfunkčného komplexu
na parcelách číslo:	13145/23,22, 13177/5,12
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Skalická ulica

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 dopravného vybavenia súhlasíme s podmienkou:

- predmetnú stavbu požadujeme v úseku novovybudovanej účelovej komunikácie, ktorá tvorí dopravný prístup zo severnej strany skoordinať s pripravovanou susednou stavbou „Bytový dom, Bratislava Biely kríž“ (stavebník MPV Develop s.r.o.). Kolaudácia stavby NOVÉ VINICE - I. etapa polyfunkčného komplexu je podmienená kolaudáciou rekonštrukcie úseku prístupovej komunikácie Skalická cesta;

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;

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.

S pozdravom



Príloha: potvrdená situácia

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