

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

IC.SK s.r.o.  
Žilinská 16  
811 05 Bratislava 1

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 41601/14- 20049 Ing.arch.Hanulcová 06.10.2014

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

investor:	<b>TIRRELLUS s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Radové domy v obytnej zóne „Záhorské sady“ - etapa 2, 3</b>
žiadosť zo dňa: 31.01.2014	doplnenie: 15.05.2014, 26.05.2014, 09.06.2014,
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o umiestnení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>OFFICE110 architekti s.r.o., Ing. arch. Richard Kastel</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2013, doplnenie z 06/2014, doplnenie z 08/2014</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** II. a III. etapu výstavby v nadväznosti na I. etapu výstavby „Radové domy v obytnej zóne Záhorské sady“, ku ktorej hlavné mesto vydalo dňa 28.10.2013 súhlasné záväzné stanovisko č. MGS ORM 47819/13 - 279574.

Predmetom II. etapy je umiestnenie 10 jednopodlažných radových domov. Riešená lokalita pozostáva z dvoch častí, prvú časť (II-A) tvorí rovinatý pozemok, druhá časť (II-B) sa nachádza v mierne svažitom teréne s orientáciou svahu na severovýchod s celkovým prevýšením cca 4m. Popri severovýchodnom okraji pozemku v sektore II-A je vedené vodovodné potrubie DN200, ktoré bude preložené na hranicu sektora. Existujúca vodovodná šachta zostáva zachovaná.

Predmetom III. etapy je umiestnenie 12 dvojpodlažných radových domov a materská škôlka pre 40 detí, ktorá je riešená v sektore III-B. Predmetná lokalita pozostáva z dvoch častí, prvá časť (III-A) a druhá časť (III-B) budú od seba oddelené navrhovanou miestnou komunikáciou. Pozemky majú svažitý charakter s max. výškovým rozdielom 4m.

V rámci obytnej zóny je riešená občianska vybavenosť, ktorá pozostáva z existujúceho objektu veľína, existujúceho detského ihriska a navrhovaného objektu materskej škôlky, ktorá sa bude realizovať vo dvoch etapách :

1. etapa: Materská škôlka pre 40 detí
2. etapa: Detské centrum, Centrum mládeže a Denný stacionár pre krátkodobý pobyt osôb

Statická doprava je riešená 2 odstavňými stojiskami pre každý radový dom - spolu:

- pre sektor II-A - 10 RD - 20 odstavňých stojísk
- pre sektor III-A - 12 RD - 24 odstavňých stojísk - riešené na spevnenej ploche na vlastných pozemkoch
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov v sektore II-A je riešených v počte 2 státi na parkovisku SO 51.1 Parkovisko 1, ktoré je zväčšením parkoviska SO.20 riešenom v rámci I. etapy výstavby. Krátkodobé parkovacie stojiská pre návštevníkov rodinných domov v sektore III-A a pre zamestnancov a návštevníkov materskej škôlky v počte 8 parkovacích státí, ktoré boli riešené na parkovisku SO 51.2 Par-

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.bratistava.sk orm@bratistava.sk

kovisko 2. Pre pokrytie potrieb statickej dopravy sa uvažovalo s riešením odstavných stojísk samostatne v počte 3 stojísk pre každý rodinný dom na vlastnom pozemku.

V aktuálne predloženej dokumentácii, ktorá je doplnením podania je na rozdiel od predchádzajúcej uvažované v sektore III-C s objektom občianskej vybavenosti realizovaným v 2-och etapách: 1. etapa - Materská škôlka, 2. etapa Detské centrum, Centrum mládeže, Denný stacionár. Dokumentácia nepočíta s parkoviskom 2 - SO 51.2 (8 parkovacích stojísk pre zamestnancov a návštevníkov) na pozemku materskej škôlky, náhradou je 6 parkovacích státi pozdĺž komunikácie SO 50.3, 1 parkovacie stojisko na pozemku škôlky a 3 parkovacie státi kolmo na komunikáciu SO 50.4. Po dostavbe občianskej vybavenosti v 2. etape je navrhnutých ďalších 30 parkovacích stojísk pre potreby objektu v hromadnej garáži.

**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 je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, kód regulácie **A** (pre pozemky III.5, III.6, III.7), kód regulácie **B** (pre pozemky v sektore II.B)

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

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.

**- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, kód regulácie **F** (pre pozemky v sektore II.A, III.A, III.B, III.C, III.D)

**Podmienky funkčného využitia plôch**

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.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	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. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- 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<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

#### Bilancia údajov vo funkčnej ploche 501 F:

Plocha riešeného územia - 29891m<sup>2</sup>

Celková podlažná plocha - 11409m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha = 7516m<sup>2</sup>

Plocha zelene = 13187m<sup>2</sup>

Z hľadiska posúdenia investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu:

IZP = 0,25 - vyhovuje

IPP = 0,38 - vyhovuje

KZ = 0,44 - vyhovuje

Vo funkčnej ploche 102 A a 102 B je umiestnená časť voľných stavebných pozemkov.

Rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovaný investičný zámer svojím architektonicko-urbanistickým stvárnením a navrhovaným spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz, proporcie, ako aj regulatívny konkrétneho rozvojového územia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný 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:	<b>Radové domy v obytnej zóne Záhorské sady - 2. a 3. etapa</b>
na parcele číslo:	<b>sektor II - parc.č. 3282/191, 2382/13, 3282/285, 3282/286, 3282/287, 3282/172, 3282/174, 3282/175, 3282/195, 3282/305</b> <b>sektor III - parc.č. 3282/305, 3282/306, 3282/140, 3282/142, 3282/199, 3282/201, 3282/ 202, 3282/86, 3282/167, 3282/168, 3282/169, 3282/170, 3282/171, 3282/288, 3282/198, 3282/290, 3282/291, 3282/292, 3282/302, 2667</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>lokality Boháčky, ulica Bystrické sady, Čerešňový sad</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 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

**UPOZORNENIE:**

Upozorňujeme na vyhlásenie nového ochranného pásma územia CHKP Vápenický potok.

S ohľadom na navrhované dopravné-urbanistické riešenie nie je účelné následne navrhované komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica + potvrdená situácia  
Magistrát – archív, ODI