

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**METER, s.r.o.**  
**Tupého 21/D**  
**831 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 54449/14-311402

Vybavuje/linka  
Ing.arch.Szabóová/610

Bratislava  
10.11.2014

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

investor:	<b>ZIPP Bratislava, s.r.o., Mlynské nivy 61/A, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný bytový dom POD ZÁHRADAMI – Bratislava, Dúbravka“</b>
žiadosť zo dňa:	05. 08. 2014, doplnená 12.08.2014, 26.09.2014, 17.10.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ATYP PROJEKT, s.r.o.</b> Košícká 6, 821 09 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2014</b>

*K predmetnej investičnej činnosti bola vydaná územnoplánovacia informácia a stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS ORM 55287/2013/321479 zo dňa 27.09.2013.*

## **Predložená dokumentácia rieši:**

Polyfunkčný bytový dom s dvomi podzemnými a 6 nadzemnými podlažiami, pričom juhovýchodné krídlo je zdvihnuté o dve podlažia vybratím hmoty 1 a 2 podlažia. V pôdorysnom riešení sa jedná o štvorramenný monoblok meandrového tvaru, vpísaný do obdĺžnika pôdorysného tvaru 43,59x99,75m. V suteréne sa nachádzajú garáže, na INP reštaurácia, byty a apartmány. Na 2-8NP sú navrhované byty. Objekt má štyri schodiskové sekcie. Priestor vnútrobloku od hornej terénnej hrany až po juhozápadnú hranicu pozemku v úrovni Koprivnickej ulice má výmeru približne 5000m<sup>2</sup>. Táto plocha je predmetom riešenia stavebného objektu v časti Malá architektúra, terénne a sadové úpravy, ihriská a bude v zmysle uzavretej zmluvy medzi investorom a mestskou časťou Dúbravka riešená koncepčne ako verejný mestský park. Samotná stavba je umiestnená vo funkčnej ploche F501, park je navrhovaný na rozhraní funkčných plôch F501 a 101. Vo funkčnej ploche 102 je navrhovaná rampa - vstup do podzemných garáží. Pripojenie objektu je výlučne na ulicu Pod záhradami a väčšina dopravy má byť následne smerovaná cez malú okružnú križovatku vedľa OC LIDL do križovatky M. Sch. Trnavského-Saratovská-Alexyho. Ulica Pod záhradami bude upravená – rozšírená z dôvodu vytvorenia samostatného pruhu pre odbočenie vľavo k polyfunkčnému bytovému domu. Rozšírenie ulice sa zrealizuje na obidve strany (so šírkou jazdných pruhov 3,0m), pričom existujúci chodník na pravej strane bude zúžený z 3,0m na 2,0m. V rámci úpravy komunikácie sa vyznačí vodorovným značením zastávka MHD (pre malé autobusy). Dopravné riešenie zahŕňa aj vybudovanie chodníka so šírkou 2,0m pozdĺž ulice Pod záhradami od priechodu pre chodcov pri existujúcej okružnej križovatke na strane polyfunkčného bytového domu.

*Základné údaje o investičnom zámere podľa predloženej dokumentácie:*

**Celková výmera riešeného územia: 11401m<sup>2</sup>**

**plocha územia č. funkcie 501: 8337m<sup>2</sup>**

**plocha územia č. funkcie 101: 2293m<sup>2</sup>**

**plocha územia č. funkcie 102: 771m<sup>2</sup>**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

zastavaná plocha spolu:	1974 m <sup>2</sup>
podlažná plocha spolu:	11406 m <sup>2</sup> (z toho 7933m <sup>2</sup> bývanie, 3473m <sup>2</sup> OV)
zeleň:	6363 m <sup>2</sup> (z toho 4070m <sup>2</sup> vo funkčnej ploche F501)
<u>Počet park. státí - osobné autá:</u>	na teréne 35
	v objektoch 195
<u>Počet park. státí - motocykle:</u>	27
Počet bytových jednotiek:	62
Počet apartmánov:	41
Počet nebytových jednotiek:	5

**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 pozemky parc. č. 882/1(SZ časť) stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t.j. 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 882/1(JZ časť), 882/2(JZ časť) stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

- Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 882/1(SV časť), 882/2(SV časť), 882/17 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

#### Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiacie 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.

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, viažúce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
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 rastlinozemnom 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 ( $m^2$ ).

*Plošná zeleň* je zaradená medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy 101 a 501. *Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti* sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** funkčnej plochy 501. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené predmetným investičným zámerom vzťahujúce sa nariadený pozemok vo funkčnej ploche 501 dosahujú nasledovné hodnoty: IZP = 0,23; KZ = 0,48; IPP = 1,37 (uvedené ukazovatele sú prevzaté z posudzovanej projektovej dokumentácie). Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Vzhľadom na uvedené a po prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 07.10.2014 a 21.10.2014

## Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný bytový dom POD ZÁHRADAMI – Bratislava, Dúbravka“
na parcele číslo:	882/1, 882/2, 882/17
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Pod záhradami

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
- 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

**- z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

**UPOZORNENIE:**

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne areálovú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta.

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 – Dúbravka + potvrdená situácia  
Magistrát – ODP