

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Žilinková

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 57170/14-331214

Ing.arch.Szabóová/610

20.11.2014

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

investor:	W RESIDENCE, s.r.o., Nevädzova 6E, 821 01 Bratislava
investičný zámer:	„Obytný súbor Dúbrava Hrubá Lúka“
žiadosť zo dňa:	18. 09. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MS ARCH s.r.o. Bartókova 1, 811 02 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	09/2014

Predložená dokumentácia rieši:

Osem 7-podlažných bytových domov s maximálnymi rozmermi 19x19m a 2-podlažnú budovu (22x9,10m)- zariadenie pre deti predškolského veku, v strede riešeného pozemku. Všetky bytové domy majú na úrovni INP kryté parkovanie. V severnej časti pozemku sú navrhované 2 podzemné podlažia, kde je riešené parkovanie. Dopravné napojenie je navrhované z novovybudovanej komunikácie Pri Hrubej lúke (2 vjazdy do podzemných garáží) a z Agátovej ulice (vjazd na povrchové parkoviská prostredníctvom navrhovanej komunikácie vo funkčnej triede C3 kategórie MO 6,5/30). Pešie trasy obytného súboru sú previazané na existujúce pešie trasy v území a k zastávkam MHD.

Základné údaje o investičnom zámere podľa predloženej dokumentácie:

Celková výmera riešeného územia: 12131m²

zastavaná plocha: 3094 m²

nadzemná podlažná plocha: 18011 m² z toho 17611m² byty, 400m² obč. vybavenosť

zeleň: 3167m²

Počet park. státí: 404 (z toho 259 na teréne, 145 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 sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

Podmienky funkčného využitia plôch

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

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.

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 regulácie H

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	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. 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^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Bytové domy a zariadenia občianskej vybavenosti sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy 501. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené predmetným investičným zámerom vzťahujúce sa nariadený pozemok dosahujú nasledovné hodnoty: IZP = 0,26; KZ = 0,26; IPP = 1,48 (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 04.11.2014

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Obytný súbor Dúbrava Hrubá Lúka“
na parcele číslo:	3423/120, 3423/23, 3423/24, 3423/16, 3423/29, 3423/48, 3423/47, 3423/46, 3423/26, 3423/25, 3423/22, 3423/119, 3432/37, 3432/52, 3432/60, 3432/61, 3423/167, 3423/117, 3423/119, 3423/162, 3423/163, 3423/165, 3432/62, 3432/63, 3423/166, 3420/39, 3419/2
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Agátova

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

- z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- kolaudácia a užívanie obytného súboru je podmienená kolaudáciou CDS v križovatke Saratovská – Pri Kríži.

UPOZORNENIE:

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne novovybudovanú areálovú komunikáciu vo funkčnej triede C3 kategórie MO 6,5/30 zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy, avšak odporúčame ju 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 1 paré sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + potvrdená situácia
Magistrát – ODP