



Architektonické štúdio H+R s.r.o.
Astrová 2/A
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
07.08.2015 MAGS OUIČ 49836/15-315926 Ing.arch.Hanulcová 12.01.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	H+R s.r.o., Bratislava		
investičný zámer:	WESTPARK II.		
žiadosť zo dňa: 07.08.2015	doplnená e-mailom dňa: 02.09.2015, 12.10.2015 15.10.2015, osobne (o ZS MČ ZB) dňa 04.11.2015		
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Branislav Hnát, reg.č. : 0674 AA		
dátum spracovania dokumentácie:	06/2015		

K investičnému zámeru: Polyfunkčný súbor WESTPARK I., Záhorská Bystrica, bolo vydané hlavným mestom dňa 12.02.2009 súhlasné záväzné stanovisko č. MAGSORM 39012/08-266004, 298221, 344616.

Predložená dokumentácia rieši: objekt bytového domu, umiestneného v západnej časti riešeného územia, so štyrmi nadzemnými podlažiami, nepodpivničený, zakončený nepravidelnými šikmými strechami a určený pre funkciu bývania. Vo východnej strane pozemku je riešená ČSPH, ku ktorej hlavné mesto vydalo dňa 10.09.2014 súhlasné ZS č. MAGS ORM 52609/14 - 298046. Bytový dom je riešený ako II. etapa obytného súboru v lokalite medzi starou Bratislavskou cestou a cestou I/2 (Hodonínska cesta). Dopravné napojenie je na areálovú komunikáciu budovanú v rámci I. etapy výstavby. Statická doprava je riešená na prízemí bytového domu a na parkoviskách na vlastnom pozemku pri objekte v počte 57 parkovacích stojísk. Pohyb peších je zabezpečený chodníkmi pozdĺž prístupovej komunikácie na vlastnom pozemku.

Dispozičné riešenie:

Na 1.NP sú situované z východnej strany vstupné priestory, kobky, miestnosti pre kočíky a bicykle, parkovacie plochy. Na 2.NP, 3.NP a 4.NP sú situované bytové jednotky - spolu 36 bytov, z toho 15 - dvojizbových, 15 - trojizbových a 6 - štvorizbových 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 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, kód regulácie E**

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.
E	1,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,37	0,20
					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^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Základné údaje z predloženej PD:

Celkové územie = 8000,30 m²

Riešené územie = 4190,50 m² = 52% bývanie

Ostatné územie = 3809,80 m² = 48% OV (ČSPH)

Zastavaná plocha = 1202,50 m²

Podlažná plocha = 3954,00 m²

Počet parkovacích miest = 57

Max. výška hrebeňa šikmej strechy = +13,940 a +15,760m od ±0,000 = UT

Ukazovatele intenzity využitia územia vypočítané na riešené územie:

IZP = 0,28 - vyhovuje

IPP = 0,94 - vyhovuje

KZ = 0,26 - vyhovuje

V území je prípustné umiestňovať aj bytové domy, kde podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Z 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	WESTPARK II.
na parcele číslo:	2678/1, 27-29, 31
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Bratislavská 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 urbanisticko-architektonického riešenia si uplatňujeme podmienku:

- odporúčame rešpektovať vidiecky charakter okolitej jestvujúcej zástavby
- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- podmienkou kolaudácie a užívania stavby je úprava križovatky Bratislavská - Hodonínska (úpravou dopravného značenia) s vytvorením samostatného jazdného pruhu pre odbočenie vľavo na Hodonínskej ceste v zmysle dokumentácie pre územné rozhodnutie stavby WESTPARK I.
- odporúčame do riešenia doplniť pešie prepojenie k pripravovanej čerpacej stanici pohonných hmôt na východnej strane záujmového pozemku z dôvodu dostupnosti predajne

- 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:

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

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k spojenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

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