

apartmán. V rámci zmeny sa navrhuje 90 bytov a 38 apartmánov. Podzemná garáž je stavebnotechnicky a dispozične prepojená s bytovým domom aj bytovým domom s OV. Prestrešenie je plochými strechami. Nároky na statickú dopravu pre I. etapu: 162 p.s. v podzemnej garáži a 22 ext. parkovacích stojísk v predpolí južnej fasády podzemnej garáže.

Bilancie investičného zámeru - zmena I. etapy (uvedené v dokumentácii), vo vzťahu k vydanému územnému rozhodnutiu (Pozn. : údaje v zátvorkách sú údaje z územného rozhodnutia): veľkosť riešeného pozemku 5778 m² (5778 m²); spevnené plochy 2473 m² (1999 m²); zeleň na konštrukcii 1080 m² (1075 m²); zeleň na rastlom teréne 955 m² (925 m²); zastavaná plocha 2380 m² (2704 m²); podlažná plocha nadzemných podlaží 12620 m² (16695 m²); podlažná plocha nadzemných podlaží (funkcia bývanie/OV) 10198,2 m²; podlažná plocha bytov 7136,9m² (11194 m²); podlažná plocha občianskej vybavenosti 3061,3m² (5501 m²).

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 3423/18, 3423/82, 3432/4, 3432/11 a 3423/1 v k.ú. Dúbravka stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov funkčné využitie **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód H; občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie (SV cíp územia na ktorom sa navrhuje zeleň) a parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie (západná časť územia).**

Podmienky funkčného využitia plôch: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

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 požiaru a civilnú obranu.

Medzi prevládajúce a prípustné využitia funkčných plôch patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti, 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.

SV časť pozemku parc.č. 3423/1 v k.ú. Dúbravka, na ktorom sa navrhuje zeleň, sa nachádza v území v ktorom územný plán stanovuje funkčné využitie plôch: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.**

Funkčné využitie územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 (západná časť územia). **Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pozemky sú súčasťou aj územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie vo vonkajšom meste**. 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 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

- *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 navzápných 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).

SV cíp a západná časť záujmového územia, patria do 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch

potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Navrhované zmeny v I. etape stavby sú posudzované so zreteľom na urbanistické bilancie umiestnené platným územným rozhodnutím č. OUK-2009/42/72/U-10/Vi zo dňa 17.8.2009. Zmenami dochádza k zníženiu výslednice intenzity využitia územia oproti intenzite odsúhlasenej záväzným stanoviskom č. MAGS ORM 47172/08-300824,25901/09-17800 z 5.3.2009 a umiestnenej územným rozhodnutím č. OUK-2009/42/72/U-10/Vi zo dňa 17.8.2009 v rozsahu I. etapy stavby. Podiel funkcie bývania je do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby I. etapy.

Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena I. etapy stavby „Polyfunkčný obytný súbor Dúbravčice I. etapa“ nie je v rozpore 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:	„Polyfunkčný obytný súbor Dúbravčice I. etapa“
na parcele číslo:	3423/18, 3423/82, 3432/4, 3432/11 a 3423/1 v k.ú. Dúbravka
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Saratovská, Pri hrubej lúke

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:

- nesmie dôjsť k zníženiu podielu navrhovanej funkcie občianskej vybavenosti,

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v ďalšom stupni dokumentácie riešiť projekt sadových úprav,
- v kolaudačnom konaní preukázať realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- 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,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

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:

- upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne navrhované areálové komunikácie (vjazd do garáží a na parkovisko) zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie
- pozdĺž Saratovskej ul. neodporúčame výsadbu stromov, ako je navrhované vo výkrese situácie, z dôvodu rozšírenia dopravného priestoru o plánovanú električkovú trať – predĺženie do územia Lamačskej brány a Devínskej Novej Vsi v zmysle územného plánu mesta

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho 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

Prílohy – zakres v kópii z KM, Rez A-A, pohľady,

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + potvrdené prílohy
Magistrát – GTI, ODI