



**DEV-ING SK s.r.o.**  
**Rovná 50**  
**900 31 Stupava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
09.11.2016                      MAGS OUIK 58055/16-393968                      Ing.arch.Hanulcová/199                      23.11.2016

Vec:

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

investor:	<b>Bystrická s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytové domy Bystrická</b>
žiadosť evidovaná dňa	09.11.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>SIEBERT + TALAS s.r.o., Ing. arch. Matej Siebert, AA, reg.č. 0688 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu 3 bytových domov na pozemku prístupnom z Bystrickej ulice. Bytové domy sú navrhované s jedným podzemným podlažím, štyrmi nadzemnými podlažiami a piatym ustúpeným podlažím. Spolu v areáli je riešených 156 bytov. Dopravné pripojenie je riešené cez novonavrhovanú účelovú komunikáciu so závorami (možnosť obsluhy pozemku na západnej strane od komunikácie a prepojenie na existujúce bytové domy Devínsky dvor je riešené ako územná rezerva), ktorá sa pripája na Bystrickú ulicu v križovatke s Ľubovníkovou. Chodníky pre peších sú prepojené na existujúce chodníky na Bystrickej a Ľubovníkovej ulici, pešie prepojenie je uvažované aj na severnej strane na zástavbu Devínsky dvor z dôvodu prístupu k zastávke MHD „Panské“. Statická doprava je riešená v počte 198 parkovacích stojísk: navrhnuté sú kolmé stojiská pri ulici Bystrická, kolmé stojiská pri novej komunikácii a parkoviská na teréne. Súčasťou riešenia je vyvolaná investícia reorganizácia zastávok MHD „Bystrická“ a „Panské“, ktoré bude projekčne a finančne zastrešovať investor, no stavebníkom bude hl. m. (na základe uzavretia zmluvy):  
- zastávka „Bystrická“ bude v oboch smeroch presunutá tak, aby nástupiská boli až za križovatkou Opletalova – Bystrická a budú vybudované nástupiská/spevnené plochy, osadené zvislé + vodorovné dopravné značky, vybudované bezbariérové priechody pre chodcov cez ulice Opletalova, Bystrická, Tehliarska.

- zastávka „Panské“ bude v oboch smeroch presunutá tak, aby nástupiská boli v súlade s požadovanými minimálnymi odstupmi a budú vybudované nástupiská/spevnené plochy, osadené zvislé + vodorovné dopravné značky, vybudované bezbariérové priechody pre chodcov cez ulicu Opletalova.

**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:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102:**

**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.

**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 *pre vonkajšie mesto*:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				<b>bytové domy</b>	<b>0,30</b>	<b>0,35</b>

*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 ( $m^2$ ).

***Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:***

Bytové domy sú umiestnené vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie C, 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. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

***Základné bilančné údaje:***

- plocha riešeného územia =  $15386m^2$
- zastavaná plocha celkom =  $2056,59m^2$
- celková podlažná plocha =  $9230,88m^2$
- navrhované plochy zelene =  $6462,76m^2$
- navrhované spevnené plochy =  $6866,65m^2$
- spolu bytov = 156
- spolu parkovacích miest = 198
- max. výška navrhovaných bytových domov = +16,250m od  $\pm 0,000$  = 166,600m.n.m. (Bpv)
- výška atiky bytových domov = +16,000m od  $\pm 0,000$
- podlažná plocha 4.NP =  $687,329m^2$
- podlažná plocha ustúpeného podlažia =  $342,68m^2 = 49,85676\% = 49,9\%$  z spodného podlažia - vyhovuje

IZP = 0,1336663 = 0,13 - vyhovuje

IPP = 0,5999532 = 0,6 - vyhovuje

KZ = 0,4200415 = 0,42 - vyhovuje

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia **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>BD Bystrická</b>
na parcele číslo:	<b>846/3, 847/3,5,7-11, 18, 27-30, 33</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>ul. Bystrická</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 riešenia verejného dopravného vybavenia** s umiestnením bytových domov v zmysle predloženej dokumentácie **súhlasíme s podmienkami:**

- podmienkou kolaudácie a užívania bytových domov bude realizácia reorganizácie zastávok MHD „Bystrická“ a „Panské“ na Opletalovej ulici v zmysle vyššie uvedeného popisu a výkresu č. UR – B.15 súvisiace úpravy MHD 1:500, pričom budú upravené a dobudované aj spevnené plochy a nástupiská (absentujú vo výkrese)
  - podmienkou kolaudácie a užívania bytových domov bude realizácia opatrení na zabránenie nežiaduceho tranzitu novej dopravy od bytových domov cez obytné ulice D1 zóny Zamajerské (najmä Ľubovníkovu ulicu), ktoré sú navrhnuté formou dopravného značenia
  - obsluhu areálu bytových domov cez účelovú komunikáciu so závorami považujeme za dočasné riešenie do doby realizácie prepojenia na areál Devínsky dvor a západné rozvojové územie, následne bude komunikácia verejne prístupnou.
- 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, že MČ Bratislava – Devínska Nová Ves ako garant miestnych komunálnych záujmov obstaráva Územný plán zóny Kolónia, ktorý bude prehĺbením územného plánu mesta a bude obsahovať o.i. aj návrh verejnoprospešných stavieb. Záujmové pozemky sú súčasťou riešeného územia.**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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**

Príloha: opečiatkovaná situácia

Co:  
MČ Bratislava – DNV + opečiatkovaná situácia  
Mag. Archív, ODI